

Projekt

z dnia 14 września 2021 r.  
Druk nr 8

**UCHWAŁA NR .....**  
**RADY MIEJSKIEJ W OZIMKU**

z dnia 27 września 2021 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miasta Ozimka, Nowej Schodni, części wsi Antoniów oraz części wsi Schodnia**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 1372), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 741, poz. 784, poz. 922) oraz w nawiązaniu do Uchwały Rady Miejskiej w Ozimku Nr XX/136/16 z dnia 21 marca 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miasta Ozimka, Nowej Schodni, części wsi Antoniów oraz części wsi Schodnia, Rada Miejska w Ozimku uchwała co następuje:

**Rozdział 1.**  
**Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Stwierdza się, że plan nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ozimek”, uchwalonego przez Radę Miejską w Ozimku Uchwałą Nr XLI/367/14 z dnia 24 marca 2014 r.

2. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla miasta Ozimka, Nowej Schodni, części wsi Antoniów oraz części wsi Schodnia, zwany dalej planem.

3. Integralną częścią planu jest rysunek planu w skali 1 : 2 000, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały.

4. Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Ozimku dotyczące sposobu realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowi załącznik nr 2 do uchwały.

5. Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Ozimku dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu w czasie wyłożenia do publicznego wglądu, stanowi załącznik nr 3 do uchwały.

6. Zbiór danych przestrzennych w rozumieniu art. 3 pkt 11 ustawy z dnia 4 marca 2010 r. o infrastrukturze informacji przestrzennej (Dz.U. z 2021 r., poz. 214), stanowi załącznik nr 4 do uchwały.

§ 2. 1. Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały Rady Miejskiej w Ozimku jest mowa o:

- 1) **planie** - należy przez to rozumieć ustalenia dotyczące obszaru określonego w 1 ust. 2 niniejszej uchwały, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 2) **rysunku planu** - należy przez to rozumieć załącznik graficzny do niniejszej uchwały sporządzony na mapie w skali 1 : 2 000;
- 3) **przepisach odrębnych** - należy przez to rozumieć aktualne w momencie realizacji niniejszej uchwały przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 4) **terenie** - należy przez to rozumieć obszar ograniczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi ten obszar od innych obszarów oznaczony symbolem przeznaczenia podstawowego;
- 5) **przeznaczeniu podstawowym** - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które przeważa na danym terenie wyznaczonym na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 6) **przeznaczeniu dopuszczalnym** - należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które może występować na terenie łącznie z podstawowym, dopuszcza się wcześniejszą lokalizację przeznaczenia dopuszczalnego niż podstawowego;

- 7) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, która nie może zostać przekroczona usytuowaniem żadnej ze ścian wszystkich budynków, dopuszcza się przekroczenie linii zabudowy przez okapy i gzymsy o nie więcej niż 1,0 m, balkony, werandy, tarasy, schody zewnętrzne, wykusze i ganki o nie więcej niż 2,0 m i na długości nie większej niż ½ szerokości elewacji frontowej, nieprzekraczalne linie zabudowy nie odnoszą się do obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, które należy lokalizować zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) **nieuciążliwych usługach lokalnych** - należy przez to rozumieć funkcje usług o charakterze lokalnym związane z obsługą istniejącej i projektowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej oraz zabudowy zagrodowej, które nie zaliczają się do przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 9) **usługach komercyjnych** - należy przez to rozumieć funkcje terenów i obiektów realizowane całkowicie lub z przewagą funduszy niepublicznych we wszelkich dziedzinach działalności gospodarczej;
- 10) **obiektach i urządzeniach towarzyszących** – należy przez to rozumieć obiekty i urządzenia technicznego wyposażenia i infrastruktury technicznej, komunikacji wewnętrznej, parkingi i garaże oraz inne urządzenia lub obiekty pełniące służebną rolę wobec przeznaczenia podstawowego lub dopuszczalnego, a także wolnostojące budynki gospodarcze, wiaty oraz zadaszenia;
- 11) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych do 12°;
- 12) **zieleni towarzyszącej** – należy przez to rozumieć zieleń ozdobną, rekreacyjną, izolacyjną oraz zieleń przydomową;
- 13) **usługach agroturystyki** – należy przez to rozumieć działalność usługowo – turystyczną prowadzoną przez rolników na terenie własnego rodzinnego gospodarstwa rolnego, nie objętą podatkiem dochodowym od osób fizycznych.

2. Pojęcia niezdefiniowane należy rozumieć zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

§ 3. Przedmiot ustaleń planu obejmuje zakres zgodny z art. 15 ust. 2 oraz art. 15 ust. 3 pkt 10 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 4. 1. Następujące oznaczenia graficzne przedstawione na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu :

- 1) granice obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) podstawowe przeznaczenie terenu wyrażone na rysunku planu symbolem i numerem porządkowym;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) granice obszarów szczególnego zagrożenia powodzią – dla których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat (Q 1%);
- 6) granice obszarów szczególnego zagrożenia powodzią – dla których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat (Q 10 %);
- 7) obiekty zabytkowe wpisane do gminnej ewidencji zabytków;
- 8) granice strefy „B” ochrony konserwatorskiej;
- 9) granice stref ochrony sanitarnej od cmentarzy;
- 10) wymiarowanie w metrach;
- 11) granice Obszaru Chronionego Krajobrazu „Lasy Stobrawsko - Turawskie”;
- 12) granice głównych korytarzy ekologicznych;
- 13) ostoje walorów faunistycznych;
- 14) granice Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 335 „Zbiornik Krapkowice – Strzelce Opolskie”;
- 15) obszary dopuszczalnej lokalizacji paneli fotowoltaicznych o całkowitej mocy powyżej 100 kW – granice obszarów stanowią granice oddziaływania;

16) napowietrzne linie elektroenergetyczne o napięciu 110 kV relacji: Ozimek – Zawadzkie, Ozimek – Bierdzany, Ozimek – Strzelce Opolskie, Ozimek – Kronoteks, Ozimek - Groszowice, Ozimek – Dobrzeń wraz ze strefami technologicznymi;

17) gazociąg wysokiego ciśnienia DN 150 4,0 MPa relacji Schodnia – Huta Szkła w Jedlicach wraz ze strefą kontrolowaną.

2. Pozostałe oznaczenia na rysunku planu mają znaczenie informacyjne i nie stanowią obowiązujących ustaleń planu.

## **Rozdział 2.**

### **Przepisy szczegółowe dla obszaru objętego planem**

§ 5. Ustala się następujące podstawowe przeznaczenie terenów wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi i oznaczonymi odpowiednio symbolami na rysunku planu w poszczególnych jednostkach urbanistycznych.

1. Jednostka **A** - wieś Antoniów:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony symbolem **1A.MN1**;
- 2) teren usług sportu, turystyki i rekreacji, oznaczony symbolem **1A.US1**;
- 3) tereny rolnicze, oznaczone symbolami **1A.R1 – 1A.R26**.

2. Jednostka **B** – miasto Ozimek:

- 1) teren zabudowy zagrodowej, oznaczony symbolem **1B.RM3**;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolami **1B.MN16, 1B.MN58, 1B.MN59, 1B.MN60, 1B.MN62, 1B.MN69, 1B.MN70, 1B.MN70, 1B.MN71, 1B.MN72**;
- 3) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usług, oznaczone symbolami **1B.MNU16**;
- 4) teren usług sportu, turystyki i rekreacji, oznaczony symbolem **1B.US1**;
- 5) tereny rolnicze, oznaczone symbolami **1B.R1 – 1B.R22**;
- 6) teren lasów, oznaczony symbolem **1B.ZL12**;
- 7) teren infrastruktury technicznej – gazownictwo (stacja redukcyjna gazu), oznaczona symbolem **1B.G3**;
- 8) teren linii kolejowej, oznaczony symbolem **1B.KK1** (linia kolejowa nr 144);
- 9) teren drogi publicznej klasy Z – zbiorcza, oznaczony symbolem **1B. KDZ5**;
- 10) tereny dróg publicznych klasy D - dojazdowe, oznaczone symbolami **1B.KDD34, 1B.KDD36**;
- 11) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone symbolami **1B.KDW13, 1B.KDW14, 1B.KDW17, 1B.KDW19**;
- 12) teren ciągu pieszo – jezdnego, oznaczony symbolem **1B.KDPj16**.

3. Jednostka **C** - wieś Schodnia:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolami **1C.MN11, 1C.MN12**;
- 2) teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz usługowych, oznaczony symbolem **1C.PU7**;
- 3) tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych, oznaczone symbolami **1C.RU3, 1C.RU4**;
- 4) tereny rolnicze, oznaczone symbolami **1C.R4, 1C.R5**;
- 5) teren linii kolejowej, oznaczony symbolem **1C.KK1** (linia kolejowa nr 144);
- 6) teren drogi publicznej klasy D - dojazdowa, oznaczona symbolem **1C.KDD3**.

4. Jednostka **D** - wieś Nowa Schodnia:

- 1) tereny zabudowy zagrodowej, oznaczone symbolami **1D.RM1, 1D.RM2**;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolami **1D.MN4, 1D.MN5, 1D.MN7, 1D.MN8, 1D.MN20, 1D.MN21, 1D.MN22**;

- 3) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usług, oznaczone symbolami **1D.MNU2**;
- 4) teren cmentarza, oznaczony symbolem **1D.ZC1**;
- 5) tereny rolnicze, oznaczone symbolami **1D.R1, 1D.R2, 1D.R3, 1D.R4, 1D.R10**;
- 6) teren lasów, oznaczony symbolem **1D.ZL2**;
- 7) tereny dróg publicznych klasy D - dojazdowe, oznaczone symbolami **1D.KDD2, 1D.KDD3, 1D.KDD4**;
- 8) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone symbolami **1D.KDW1, 1D.KDW3**;
- 9) tereny dróg transportu rolnego, oznaczone symbolami **1D.KDR1, 1D.KDR2, 1D.KDR3**.

§ 6. 1. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) na obszarze objętym planem obowiązują nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów określone w przepisach szczegółowych dla wyznaczonych terenów w liniach rozgraniczających – rozdział 3.
- 2) wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy:
  - a) w odniesieniu do budowy nowych budynków, odbudowy oraz rozbudowy i nadbudowy istniejących budynków, zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) linie zabudowy nie dotyczą części obiektów budowlanych znajdujących się w całości pod poziomem terenu, balkonów, wykuszy, loggii, gzymsów, okapów, zadaszeń nad wejściami do budynków, elementów odwodnienia, elementów wystroju elewacji, schodów prowadzących do budynków, pochylni dla niepełnosprawnych i innych podobnych elementów budynków;
- 3) dla budynków istniejących w momencie wejścia w życie niniejszej uchwały, a nie spełniających parametrów i wskaźników określonych w niniejszej uchwale dopuszcza się:
  - a) przebudowę i rozbudowę istniejących budynków zachowując dotychczasową wysokość oraz parametry geometrii dachów i ich pokrycie,
  - b) dostosowanie obiektu dla potrzeb osób niepełnosprawnych,
  - c) zmianę sposobu użytkowania obiektu, zgodnie z przepisami szczegółowymi niniejszej uchwały;
- 4) dla budynków istniejących w momencie wejścia w życie niniejszej uchwały, a wykraczających poza wyznaczone linie zabudowy dopuszcza się remont budynków oraz zmianę sposobu użytkowania na cele ustalone w przepisach szczegółowych niniejszej uchwały;
- 5) w miejscach, w których nie wyznaczono linii zabudowy, odległości od granic działek należy ustalać w oparciu o przepisy odrębne;
- 6) zakazuje się lokalizacji budynków na terenach oznaczonych symbolami **ZL**, a na terenach **R** zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, o ile ustalenia szczegółowe niniejszej uchwały nie stanowią inaczej;
- 7) w ramach kształtowania dachów:
  - a) nakazuje się stosowanie pokrycia dachów stromych dachówką ceramiczną lub cementową oraz materiałami dachówkopodobnymi,
  - b) dla dachów stromych nakazuje się stosowanie pokrycia w kolorze ceglastym, czerwonym matowym, brązowym oraz grafitowym.

§ 7. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) południowo – zachodnia część (Nowa Schodnia) oraz północna i północno – wschodnia część (Antoniów) obszaru objętego planem w granicach przedstawionych na załączniku nr 1 do uchwały jest położona na Obszarze Chronionego Krajobrazu „Lasy Stobrawsko - Turawskie”;
- 2) działalność gospodarcza na Obszarze Chronionego Krajobrazu „Lasy Stobrawsko - Turawskie” powinna być prowadzona w sposób nie naruszający stanu względnej równowagi ekologicznej i powinna być zgodna z Uchwałą Nr XX/228/2016 Sejmiku Województwa Opolskiego z dnia 27 września 2016 r. (Dz. U. Województwa Opolskiego z dnia 7 października 2016 r., poz. 2017);

- 3) na obszarze objętym planem wprowadza się zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem obiektów i urządzeń oraz sieci infrastruktury technicznej (w tym również publicznych środków łączności), dróg oraz obiektów obsługi komunikacji samochodowej wraz z usługami towarzyszącymi;
- 4) dopuszcza się przedsięwzięcia mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) prowadzona działalność gospodarcza nie może powodować uciążliwości na terenach sąsiednich oraz przekroczenia standardów emisyjnych, jeżeli zostały ustalone, ani też powodować przekroczenia standardów jakości środowiska naturalnego, poza granicami terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny;
- 6) na obszarze objętym planem obowiązuje zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych, podziemnych oraz gruntu;
- 7) obszar objęty planem położony jest na obszarze jednostki planistycznej gospodarowania wodami – jednolitej części wód powierzchniowych (JCWP), na której obowiązują działania określone w planie gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Odry;
- 8) teren objęty planem znajduje się na obszarze Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP Nr 335 (Zbiornik Krapkowice – Strzelce Opolskie) i w związku z tym wszelkie przedsięwzięcia na obszarze objętym planem powinny spełniać wymagania przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska, w tym szczególnie z zakresu gospodarki wodno - ściekowej;
- 9) na obszarze objętym planu wyznaczono zgodnie z obowiązującym „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ozimek” główne korytarze ekologiczne obejmujące dolinę rzeki Mała Panew oraz cieku Brzezinka, w granicach których wprowadza się następujące zakazy:
  - a) likwidacji istniejących zadrzewień i zakrzewień,
  - b) przekształceń rzeźby terenu i niszczenia gleby,
  - c) dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli służą innym celom niż ochrona przyrody i zrównoważone wykorzystanie użytków rolnych i leśnych;
- 10) na obszarze objętym planem nakazuje się stosowanie urządzeń grzewczych o niskiej emisji zanieczyszczeń powietrza;
- 11) wprowadza się obowiązek zachowania poziomów hałasu w środowisku określonych w przepisach odrębnych :
  - a) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1A.MN1, 1B.MN16, 1B.MN58, 1B.MN59, 1B.MN60, 1B.MN62, 1B.MN69, 1B.MN70, 1B.MN70, 1B.MN71, 1B.MN72, 1C.MN11, 1C.MN12, 1D.MN4, 1D.MN5, 1D.MN7, 1D.MN8, 1D.MN20, 1D.MN21, 1D.MN22 - jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - b) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1B.RM3, 1D.RM1, 1D.RM2 - jak dla terenów zabudowy zagrodowej,
  - c) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1B.MNU16, 1D.MNU2 - jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo – usługowej,
  - d) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1A.US1, 1B.US1 - jak dla terenów rekreacyjno – wypoczynkowych.

**§ 8. 1.** Ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) ochronę obiektów zabytkowych, wpisanych do gminnej ewidencji zabytków: ·Huta Małapanew – budynek produkcyjny metali kolorowych, hala oczyszczalni, Ozimek ul. Kolejowa 1, ·stacja kolejowa PKP, Ozimek ul. Kolejowa, ·dom wielorodzinny i budynek gospodarczy, Ozimek ul. Kolejowa 3, ·dom, Ozimek ul. Robotnicza 59, ·dom, Ozimek ul. Robotnicza 71, ·dom, Ozimek ul. Robotnicza 73,
- 2) wobec obiektów, o których mowa w pkt 1 ustala się następujące wymogi konserwatorskie:

- a) należy zachować bryłę obiektu, historyczny detal architektoniczny, kształt i geometrię dachu, podziały w elewacji, stolarkę okienną i drzwiową oraz wystrój architektoniczny,
- b) należy zachować oryginalne elewacje z ich wystrojem architektonicznym,
- c) elementy elewacyjne instalacji technicznych należy projektować i montować z uwzględnieniem wartości zabytkowych obiektów,
- d) dopuszcza się możliwość rozbiórki obiektów zabytkowych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- e) wszelkie zamierzenia i działania inwestycyjne przy obiektach zabytkowych należy realizować zgodnie z wymaganiami przepisów odrębnych w zakresie ochrony zabytków.

2. W części obszaru objętego planem - Ozimek, w rejonie ulicy Dworcowej oraz Robotniczej wyznacza się granice strefy „B” ochrony konserwatorskiej, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, w obrębie której obowiązują następujące wymogi konserwatorskie:

- 1) dachy budynków mieszkalnych dwuspadowe lub wielospadowe, o takim samym nachyleniu głównych połaci, kąt nachylenia połaci dachowych  $30^{\circ} - 45^{\circ}$ , przy czym dopuszcza się wprowadzenie lukarn i innych elementów wzbogacających formę dachów, pokryte dachówką ceramiczną lub cementową, materiałami dachówkopodobnymi w kolorze ceglстым, czerwonym matowym, brązowym i grafitowym;
- 2) dachy budynków gospodarczych i garaży: strome, kąt nachylenia połaci dachowych  $35^{\circ} - 45^{\circ}$ , pokryte dachówką ceramiczną lub cementową, materiałami dachówkopodobnymi oraz blachą, dopuszcza się jednospadowe w przypadku dobudowy do innych budynków lub lokalizowanych przy granicy działki;
- 3) ewentualne napowierzchniowe elementy infrastruktury technicznej winny być projektowane w sposób uwzględniający zachowanie wartości walorów krajobrazowych i ochronę historycznego krajobrazu kulturowego;
- 4) wyklucza się możliwość stosowania konstrukcji wieżowych i dominant przestrzennych, stanowiących konkurencję wobec walorów widokowych panoramy miejscowości.

§ 9. Nie ustala się wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ze względu na brak występowania problematyki.

§ 10. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:

- 1) część terenów położonych w północnej, zachodniej oraz środkowej części obszaru objętego planem, wyszczególnionych w przepisach szczegółowych na terenach jednostek urbanistycznych A i B, w granicach przedstawionych na rysunku planu, znajduje się na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią – na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na sto lat (Q 1%), w obrębie których obowiązują zakazy określone w przepisach odrębnych oraz szczegółowych niniejszej uchwały;
- 2) część terenów położonych w północnej, zachodniej oraz środkowej części obszaru objętego planem, wyszczególnionych w przepisach szczegółowych na terenach jednostek urbanistycznych A i B, w granicach przedstawionych na rysunku planu, znajduje się na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią – na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat (Q 10 %), w obrębie których obowiązują zakazy określone w przepisach odrębnych oraz szczegółowych niniejszej uchwały;
- 3) na obszarze objętym planem nie znajdują się tereny osuwania się mas ziemnych oraz tereny górnicze.

§ 11. Ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu :

- 1) przez obszar objęty planem przebiegają napowietrzne linie elektroenergetyczne 110 kV relacji : Ozimek – Zawadzkie (linia dwutorowa), Ozimek – Bierdzany (linia jednotorowa), Ozimek – Strzelce Opolskie, Ozimek – Kronotex (linia dwutorowa), Ozimek – Groszowice (linia dwutorowa), Ozimek – Dobrzeń (linia dwutorowa), dla których określa się strefę technologiczną o szerokości 40 m (po 20 m licząc od osi linii);
- 2) w granicach strefy technologicznej napowietrznych linii elektroenergetycznych 110 kV ustala się:
  - a) zakaz lokalizacji obiektów z pomieszczeniami przeznaczonymi na stały pobyt ludzi,
  - b) lokalizacja innych obiektów, w których znajdują się pomieszczenia na czasowy pobyt ludzi oraz zagospodarowanie terenów placami manewrowymi, parkingowymi i składowymi dopuszczalne zgodnie z przepisami odrębnymi,

- c) zakaz lokalizacji budowli zawierających materiały niebezpieczne pożarowo, stacji paliw i stref zagrożonych wybuchem,
  - d) zakaz wprowadzania nasadzeń zieleni wysokiej oraz tworzenia hałd i nasypów;
- 3) zagospodarowanie terenów oraz odległości obiektów budowlanych od pozostałych napowietrznych linii elektroenergetycznych zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 4) przez obszar objęty planem przebiega gazociąg wysokiego ciśnienia relacji Schodnia – Huta Szkła w Jedlicach DN 150 PN 4,0 MPa (pozwolenie na użytkowanie – 10.10.1996 r.) dla którego wyznacza się strefę o szerokości 70m (po 35m od osi gazociągu na każdą stronę) w granicach której obowiązują ograniczenia zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 5) zagospodarowanie terenów w strefie kontrolowanej gazociągu, zgodnie z wymaganiami przepisów odrębnych;
  - 6) od granicy terenu cmentarza czynnego, oznaczonego symbolem 1D.ZC1 obowiązuje 50 m strefa ochronna, w granicach której ustala się zakaz lokalizacji budynków mieszkalnych, obiektów gastronomicznych oraz zakładów produkujących lub przechowujących żywność;
  - 7) w odległościach mniejszych niż 150 m od granic cmentarza ustala się zakaz lokalizacji studni służących zaopatrzeniu w wodę do picia i dla potrzeb gospodarczych;
  - 8) na terenach przyległych do istniejącej pierwszorzędnej linii kolejowej nr 144 relacji Opole – Ozimek - Tarnowskie Góry obowiązują następujące szczególne zasady zagospodarowania wynikające z lokalizacji terenów w bezpośrednim sąsiedztwie linii kolejowej, wszystkie obiekty budowlane (w tym drogi, infrastruktura techniczna podziemna) nie związane z prowadzeniem i zabezpieczeniem ruchu kolejowego należy lokalizować w odległościach określonych w przepisach odrębnych i szczególnych.

**§ 12.** Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) ustala się układ komunikacyjny obszaru objętego planem, na który składają się :
  - a) droga publiczna klasy Z – zbiorcza (droga powiatowa nr 1712 O), relacji Ozimek - Przywory, oznaczona symbolami 1B.KDZ 5,
  - b) drogi publiczne klasy D – dojazdowe, oznaczone symbolami 1B.KDD34, 1B.KDD36, 1C.KDD3, 1D.KDD2, 1D.KDD3, 1D.KDD4,
  - c) drogi wewnętrzne, oznaczone symbolami 1B.KDW13, 1B.KDW14, 1B.KDW17, 1B.KDW19, 1D.KDW1, 1D.KDW3,
  - d) ciąg pieszo – jezdny, oznaczony symbolem 1B.KDPj16,
  - e) drogi transportu rolnego, oznaczone symbolami 1D.KDR1, 1D.KDR2, 1D.KDR3;
- 2) szerokości dróg publicznych w liniach rozgraniczających – zgodnie z przepisami odrębnymi, z uwzględnieniem możliwości uzyskania odstępstw na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 3) ustala się obowiązek zapewnienia poszczególnym terenom właściwej ilości stanowisk postojowych, w tym parkingów i garaży, w ilości nie mniejszej niż:
  - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej - 2 miejsca na mieszkanie,
  - b) usługi handlu detalicznego - 3 miejsca na 100 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży,
  - c) usługi – 1 miejsce na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, z wyłączeniem usług kultury i oświaty,
  - d) dla usług oświaty - 2 miejsca na jedną izbę lekcyjną,
  - e) dla usług kultury – jedno miejsce na 50 użytkowników,
  - f) zabudowa produkcyjno – usługowa – 1 miejsce na 10 zatrudnionych,
  - g) terenowe obiekty sportowo - rekreacyjne - 1 miejsce na 10 użytkowników i miejsc dla widzów;
- 4) dopuszcza się odstępstwa od zasad ustalonych w pkt 3 z uwagi na lokalne uwarunkowania uniemożliwiające osiągnięcie ustalonych w pkt 3 wskaźników, zgodnie z ustaleniami obowiązującego studium;

- 5) w ramach wyznaczonych miejsc postojowych należy zapewnić miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w liczbie nie mniejszej niż : 1 stanowisko – jeżeli liczba stanowisk wynosi 6 – 15, 2 stanowiska - jeżeli liczba stanowisk wynosi 16 – 40, 3 stanowiska - jeżeli liczba stanowisk wynosi 41 – 100, 4 % ogólnej liczby stanowisk – jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi więcej niż 100, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) realizacja miejsc postojowych na działkach stanowiących własność inwestorów, na terenach utwardzonych lub wbudowanych w obiektach garażowych i wiatkach.

§ 13. 1. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 2) dopuszcza się prowadzenie odcinków podziemnej lub napowietrznej infrastruktury technicznej przez tereny o innych funkcjach podstawowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) dopuszcza się możliwość realizacji urządzeń infrastruktury technicznej jako towarzyszącej inwestycjom na terenach własnych inwestora;
- 4) należy zapewnić dostęp do urządzeń infrastruktury technicznej.

**2. W zakresie zaopatrzenia w wodę** ustala się:

- 1) zaopatrzenie w wodę poprzez rozbudowę istniejącej rozdzielczej sieci wodociągowej obsługującej istniejącą i projektowaną zabudowę;
- 2) dopuszcza się zaopatrzenie w wodę do celów gospodarczych oraz prowadzonej działalności produkcyjnej i usługowej z indywidualnych ujęć wody podziemnej, za wyjątkiem terenów położonych w odległości mniejszej niż 150 m od cmentarza.

**3. W zakresie odprowadzenia i unieszkodliwiania ścieków** ustala się:

- 1) odprowadzenie ścieków komunalnych i bytowych, do istniejącej i projektowanej rozdzielczej kanalizacji sanitarnej miasta Ozimek oraz wsi Antoniów, Nowa Schodnia, Schodnia na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 2) odprowadzenie ścieków odbywać się będzie do oczyszczalni ścieków;
- 3) dopuszcza się budowę indywidualnych urządzeń systemów oczyszczania ścieków bytowych, zgodnie z warunkami przepisów odrębnych;
- 4) odprowadzenie ścieków przemysłowych po uprzednim oczyszczeniu na terenie własnym inwestora do istniejącej i projektowanej kanalizacji sanitarnej miasta Ozimek oraz wsi Antoniów, Nowa Schodnia, Schodnia na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 5) na terenach zabudowy produkcyjno-usługowej dopuszcza się stosowanie indywidualnych systemów gromadzenia i utylizacji ścieków o charakterze bytowym lub przemysłowym (w tym przykładowe oczyszczalnie ścieków), na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

**4. W zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych** ustala się:

- 1) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych powierzchniowo w teren, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych, do istniejących rowów melioracyjnych i cieków wodnych na warunkach określonych w przepisach odrębnych oraz na terenach uzbrojonych do lokalnej kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej;
- 2) obowiązek zneutralizowania substancji ropopochodnych lub chemicznych, jeśli takie wystąpią przed ich wprowadzeniem do kanalizacji deszczowej;
- 3) obowiązek utwardzenia i skanalizowania terenów, na których może dojść do zanieczyszczenia w/w substancjami, o których mowa w pkt 2;
- 4) dopuszcza się lokalizowanie przydomowych zbiorników na deszczówkę (mała retencja).

**5. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną** ustala się:



- 1) utrzymuje się lokalizację istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia 110 kV, z dopuszczeniem ich przebudowy wzdłuż istniejących tras, z zachowaniem napowietrznego charakteru;
- 2) w strefach technologicznych linii wysokiego napięcia 110 kV obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenów określone w § 11 pkt 2;
- 3) zasilanie w energię elektryczną odbiorców z istniejącej i projektowanej sieci rozdzielczej kablowej lub napowietrznej niskiego oraz średniego napięcia na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 4) dopuszcza się budowę nowych dystrybucyjnych linii elektroenergetycznych o średnim i niskim napięciu oraz skablowanie istniejących linii, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowej na terenach własnych inwestorów, z zapewnieniem dostępu transportu i obsługi tych urządzeń;
- 6) dopuszcza się zaopatrzenie w energię elektryczną z odnawialnych źródeł energii o maksymalnej mocy poniżej 100 kW;
- 7) dopuszcza się zaopatrzenie w energię elektryczną pozyskaną z paneli fotowoltaicznych o maksymalnej mocy powyżej 100 kW, zlokalizowanych na terenach oznaczonych w planie symbolami **1A.R16**, **1A.R17** w Antoniowie.

**6. W zakresie zaopatrzenia w gaz ziemny ustala się :**

- 1) na terenie objętym planem przebiega gazociąg wysokiego ciśnienia relacji Schodnia – Huta Szkła w Jedlicach DN 150 PN 4,0 MPa (pozwolenie na użytkowanie – 10.10.1996 r.), dla którego dopuszcza się utrzymanie, przebudowę, rozbudowę;
- 2) zaopatrzenie w gaz odbiorców poprzez budowę rozdzielczej sieci gazowej średniego i niskiego ciśnienia na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 3) dopuszcza się korzystanie ze zbiorników gazowych stacjonarnych lokalizowanych w granicach własności, zgodnie z przepisami odrębnymi.

**7. W zakresie zaopatrzenia w energię cieplną ustala się wykorzystanie do ogrzewania ekologicznych źródeł ciepła:**

- 1) paliwo płynne, gazowe, elektryczne przy zastosowaniu urządzeń grzewczych o wysokiej sprawności i niskiej emisji zanieczyszczeń do atmosfery oraz odnawialne źródła energii o maksymalnej mocy poniżej 100 KW oraz energii pozyskanej z paneli fotowoltaicznych o maksymalnej mocy powyżej 100 KW, zlokalizowanych na terenach oznaczonych w planie symbolami **1A.R16**, **1A.R17** w Antoniowie;
- 2) dopuszcza się wykorzystanie paliw stałych z zastosowaniem technologii o wysokiej sprawności grzewczej i niskiej emisji zanieczyszczeń do atmosfery;
- 3) zbiorniki stacjonarne gazowe lub olejowe należy lokalizować, zgodnie z przepisami odrębnymi.

**8. W zakresie usług telekomunikacyjnych ustala się:**

- 1) zaopatrzenie w łącza telefoniczne z istniejącej i projektowanej sieci rozdzielczej (napowietrznej lub kablowej) - na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 2) dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

**9. W zakresie gospodarki odpadami obowiązuje następujące ustalenie: gospodarkę odpadami należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi.**

**§ 14. 1. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:**

- 1) dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, oznaczonych symbolem MN ustala się :
  - a) minimalna szerokość frontu działki powinna wynosić: 18 m dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, 12 m dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej, 8 m dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej, 16 m dla zabudowy usługowej, 22 m dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,

- b) minimalna powierzchnia działki zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej nie może być mniejsza niż 600 m<sup>2</sup>, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej 400 m<sup>2</sup>, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej 240 m<sup>2</sup>, zabudowy usługowej 300 m<sup>2</sup>, zabudowy mieszkaniowej – wielorodzinnej 1000 m<sup>2</sup>;
- 2) dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną oraz usługową, oznaczonych symbolem MNU ustala się:
- a) minimalna szerokość frontu działki powinna wynosić: 18 m dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, 12 m dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej, 20 m dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej, 16 m dla zabudowy usługowej wolnostojącej,
- b) minimalna powierzchnia działki zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej nie może być mniejsza niż 600 m<sup>2</sup>, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej 400 m<sup>2</sup>, zabudowy mieszkaniowo-usługowej 800 m<sup>2</sup>, zabudowy usługowej wolnostojącej 500 m<sup>2</sup>;
- 3) dla terenów przeznaczonych pod usługi sportu, turystyki i rekreacji, oznaczonych symbolem US ustala się:
- a) minimalna szerokość frontu działki powinna wynosić 20 m,
- b) minimalna powierzchnia działki nie może być mniejsza niż 500 m<sup>2</sup>;
- 4) dla terenów przeznaczonych pod obiekty produkcyjne, bazy, składy i magazyny oraz usługi, oznaczonych symbolem PU ustala się:
- a) minimalna szerokość frontu działki powinna wynosić 25 m dla zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów, obiektów obsługi komunikacji samochodowej oraz 20 m dla zabudowy usługowej,
- b) minimalna powierzchnia działki zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów, obiektów obsługi komunikacji samochodowej nie może być mniejsza niż 1200 m<sup>2</sup>, a zabudowy usługowej 500 m<sup>2</sup>;
- 10) minimalne szerokości frontu działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości na cele parkingów powinny wynosić 15 m, a dla działek pod wydzielone urządzenia infrastruktury technicznej (wodociągi, kanalizacja, elektroenergetyka, zaopatrzenie w gaz, zaopatrzenie w ciepło, telekomunikacja) i zieleni urządzonej w granicach terenów objętych planem powinny wynosić 2 m;
- 11) minimalne powierzchnie działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości na cele parkingów powinny wynosić 100 m<sup>2</sup>, a dla działek pod wydzielone urządzenia infrastruktury technicznej (wodociągi, kanalizacja, elektroenergetyka, zaopatrzenie w gaz, zaopatrzenie w ciepło, telekomunikacja) i zieleni urządzonej w granicach terenów objętych planem powinny wynosić 4 m<sup>2</sup>;
- 12) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogi powinien wynosić 90<sup>0</sup> z tolerancją plus, minus 10<sup>0</sup>.
2. W planie nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scalania i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych.

§ 15. Na obszarze objętym planem nie wprowadza się ustaleń:

- 1) dotyczących sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, ze względu na brak potrzeby takich ustaleń;
- 2) zasad kształtowania, granic i ochrony krajobrazów priorytetowych, ze względu na brak audytu krajobrazowego.

### **Rozdział 3.**

**Przepisy szczególne dla wyznaczonych terenów w liniach rozgraniczających w jednostkach urbanistycznych: A – wieś Antoniów, B – miasto Ozimek, C – wieś Schodnia, D – wieś Nowa Schodnia**

#### **Jednostka A - wieś Antoniów**

§ 16. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem 1A.MN1 ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu stanowi zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w układzie wolnostojącym;
- 2) dopuszcza się lokalizację :

- a) nieuciążliwych usług lokalnych o powierzchni nieprzekraczającej 30 % całkowitej powierzchni budynku mieszkalnego,
- b) zieleni towarzyszącej,
- c) obiektów i urządzeń towarzyszących, o których mowa w § 2 pkt 10.

2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) dopuszcza się sytuowanie ściany budynków gospodarczych i garaży w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną lub bezpośrednio przy granicy, z zachowaniem warunków wynikających z przepisów odrębnych, w szczególności w zakresie ochrony przeciwpożarowej;
- 2) wysokość zabudowy nie może przekroczyć 9 m;
- 3) dopuszcza się dachy budynków mieszkalnych jednorodzinnych: symetryczne, dwuspadowe, dwuspadowe z naczółkami, kąt nachylenia połaci dachowych  $30^{\circ}$  –  $45^{\circ}$ , pokryte dachówką ceramiczną lub cementową, materiałami dachówkopodobnymi w kolorze ceglącym, czerwonym matowym, brązowym oraz grafitowym;
- 4) dopuszcza się następujące dachy budynków gospodarczych: strome, kąt nachylenia połaci dachowych  $20^{\circ}$  –  $45^{\circ}$ , pokryte dachówką ceramiczną lub cementową, materiałami dachówkopodobnymi oraz blachą, dopuszcza się jednospadowe w przypadku dobudowy do innych budynków lub lokalizowanych przy granicy działki;
- 6) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 6m od linii rozgraniczającej teren, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 7) minimalna powierzchnia dla nowo wydzielanych działek budowlanych nie może być mniejsza niż: 600 m<sup>2</sup>;
- 8) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy - 0,01;
- 9) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,30;
- 10) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 15 %;
- 11) minimalna powierzchnia biologicznie czynna nie powinna być mniejsza niż 85 % powierzchni działki.

§ 17. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem **1A.US 1** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu stanowią usługi sportu, turystyki i rekreacji;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
  - a) usług związanych z przeznaczeniem podstawowym (handlu, gastronomii, budynki klubowe),
  - b) zieleni urządzonej, w tym zadrzewień i zakrzewień,
  - c) obiektów i urządzeń towarzyszących, o których mowa w § 2 pkt 10.

2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) wysokość zabudowy nie może przekroczyć 12 m;
- 2) dopuszcza się następujące dachy budynków:
  - a) dwuspadowe lub wielospadowe, kąt nachylenia połaci dachowych  $20^{\circ}$  –  $45^{\circ}$ , pokryte dachówką ceramiczną lub cementową, materiałami dachówkopodobnymi w kolorze ceglącym, czerwonym matowym, brązowym oraz grafitowym,
  - b) dachy płaskie;
- 3) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości od 0m do 6 m od linii rozgraniczającej teren, zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy usługowej - 0,01;
- 5) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy usługowej - 0,30;

- 6) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 20%;
- 7) minimalna powierzchnia biologicznie czynna nie powinna być mniejsza niż 40 % powierzchni działki.

§ 18. 1. Dla terenów oznaczonych symbolami **1A.R 1 – 1A.R 26** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenów stanowią tereny rolnicze;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
  - a) budynków gospodarczych, hodowlanych oraz magazynowych związanych z prowadzoną produkcją rolniczą,
  - b) urządzeń i sieci infrastruktury technicznej (napowietrzne i podziemne) lokalizacja urządzeń i słupów na terenach nie wymagających uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia terenów rolniczych na cele nierolnicze i nieleśne,
  - c) zadrzewień i zakrzewień,
  - d) stawów hodowlanych,
  - e) niezbędnych dróg do obsługi terenów rolniczych,
  - f) urządzeń wodnych kształtujących stosunki wodne, w tym urządzeń melioracyjnych i zbiorników wodnych,
  - g) ciągów pieszych i rowerowych (w tym również szlaków turystycznych);
- 3) na terenach oznaczonych symbolami **1A.R16, 1A.R17** w granicach wyznaczonych na rysunku planu dopuszcza się lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię promieniowania słonecznego o mocy przekraczającej 100 kV wraz z granicami oddziaływania.

2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) wysokość budynków gospodarczych, hodowlanych oraz magazynowych związanych z prowadzoną produkcją rolniczą nie może przekroczyć 9 m;
- 2) wysokość pozostałej zabudowy, nie wymienionej w pkt 1) nie może przekroczyć 12m;
- 3) dachy budynków gospodarczych, hodowlanych oraz magazynowych dwuspadowe, pokryte dachówką ceramiczną lub cementową, materiałami dachówkopodobnymi, w kolorze ceglastym lub czerwonym matowym, kąt nachylenia połaci dachowych 20<sup>0</sup> - 45<sup>0</sup>; dopuszcza się dachy płaskie;
- 4) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy - 0;
- 5) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy - 0,10;
- 6) maksymalna powierzchnia zabudowy - 5 %
- 7) minimalna szerokość dróg dojazdowych do gruntów rolnych 5 m;
- 8) minimalna powierzchnia biologicznie czynna nie powinna być mniejsza niż 80 % powierzchni działki;
- 9) tereny oznaczone symbolami: 1A.R8, 1A.R11, 1A.R19, 1A.R20, 1A.R21, 1A.R22, 1A.R23, 1A.R25, 1A.R26 znajdują się na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią (wody Q1%, Q10%), w granicach przedstawionych na rysunku planu, w obrębie których obowiązują zakazy określone w przepisach odrębnych;
- 10) nie ustala się strefy ochronnej związanej z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu, wynikających z lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kV;
- 11) ustala się, że lokalizacja urządzeń, o których mowa w ust. 1 pkt 3 nie może powodować obniżenia standardów jakości środowiska, określonych w przepisach odrębnych, poza granicami terenu do którego inwestor posiada tytuł prawny.

§ 19. Określa się wysokość stawki procentowej na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami:

- 1) 1A.MN1, 1A.R16, 1A.R17 w wysokości 15 %.
- 2) dla pozostałych terenów w wysokości 0, 1 %.

#### Jednostka B – miasto Ozimek

§ 20. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem **1B.RM 3** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenów stanowi zabudowa zagrodowa;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
  - a) usług związanych z produkcją rolniczą i obsługą rolnictwa o powierzchni całkowitej nie przekraczającej 100 m<sup>2</sup>,
  - b) usług agroturystyki,
  - c) zieleni towarzyszącej,
  - d) obiektów i urządzeń towarzyszących, o których mowa w § 2 pkt 10.

2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) dopuszcza się sytuowanie ściany budynków gospodarczych i garaży w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną lub bezpośrednio przy granicy, z zachowaniem warunków wynikających z przepisów odrębnych, w szczególności w zakresie ochrony przeciwpożarowej;
- 2) wysokość nowej oraz przebudowywanej, rozbudowywanej i nadbudowywanej zabudowy mieszkaniowej nie może przekroczyć 10 m;
- 3) wysokość budowli rolniczych nie może przekroczyć 12 m;
- 4) wysokość pozostałej zabudowy nie wymienionej w pkt 2) i 3) nie może przekroczyć 9 m;
- 5) dopuszcza się następujące dachy budynków mieszkalnych:
  - a) symetryczne: dwuspadowe, dwuspadowe z naczółkami, czterospadowe - kopertowe, o takim samym nachyleniu głównych połaci, kąt nachylenia połaci dachowych 30<sup>0</sup> – 45<sup>0</sup>, pokryte dachówką ceramiczną lub cementową, materiałami dachówkopodobnymi w kolorze ceglastym, czerwonym matowym, brązowym oraz grafitowym,
  - b) dachy płaskie;
- 6) dopuszcza się następujące dachy budynków gospodarczych, garaży, hodowlanych, związanych z prowadzoną działalnością usługową oraz szklarni:
  - a) strome, kąt nachylenia połaci dachowych 20<sup>0</sup> – 45<sup>0</sup>, pokryte dachówką ceramiczną lub cementową, materiałami dachówkopodobnymi oraz blachą, dopuszcza się jednospadowe w przypadku dobudowy do innych budynków lub lokalizowanych przy granicy działki,
  - b) dachy płaskie;
- 7) dopuszcza się realizację dachu o parametrach nie spełniających wymogów zawartych w pkt 4 i 5 na powierzchni nie większej niż 20 % powierzchni rzutu dachu budynku;
- 8) w istniejącej zabudowie o innych parametrach niż określone w pkt 2 do 6 dopuszcza się przebudowę i rozbudowę istniejących budynków zachowując dotychczasową wysokość oraz parametry geometrii dachów i ich pokrycie;
- 9) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 6 m od linii rozgraniczającej drogę wewnętrzną 1B.KDW 14, zgodnie z rysunkiem planu;
- 10) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy - 0,01;
- 11) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy - 0,70;

12) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 50 %;

13) minimalna powierzchnia biologicznie czynna nie powinna być mniejsza niż 30 % powierzchni działki.

**§ 21. 1.** Dla terenów oznaczonych symbolami **1B.MN16, 1B.MN58, 1B.MN59, 1B.MN60, 1B.MN62, 1B.MN69, 1B.MN70, 1B.MN70, 1B.MN71, 1B.MN72** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe terenów stanowi zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

2) dopuszcza się lokalizację:

a) nieuciążliwych usług lokalnych o powierzchni nieprzekraczającej 30 % całkowitej powierzchni budynku mieszkalnego,

b) zieleni towarzyszącej,

c) urządzeń sportowo – rekreacyjnych oraz placów zabaw dla dzieci,

d) obiektów i urządzeń towarzyszących, o których mowa w § 2 pkt 10.

2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się:

1) dopuszcza się sytuowanie ściany budynków gospodarczych i garaży w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną lub bezpośrednio przy granicy, z zachowaniem warunków wynikających z przepisów odrębnych, w szczególności w zakresie ochrony przeciwpożarowej;

2) wysokość nowej oraz przebudowywanej, rozbudowywanej, nadbudowywanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej nie może przekroczyć 12 m;

3) wysokość pozostałej zabudowy, w tym gospodarczej (budynki gospodarcze, hodowlane, garaże) nie może przekroczyć 9 m;

4) dopuszcza się następujące dachy budynków mieszkalnych:

a) symetryczne: dwuspadowe, dwuspadowe z naczółkami, czterospadowe - kopertowe, o takim samym nachyleniu głównych połaci, kąt nachylenia połaci dachowych  $30^{\circ}$  –  $45^{\circ}$ , pokryte dachówką ceramiczną lub cementową, materiałami dachówkopodobnymi w kolorze ceglonym, czerwonym matowym, brązowym oraz grafitowym,

b) dachy płaskie;

5) dopuszcza się następujące dachy budynków gospodarczych:

a) strome, kąt nachylenia połaci dachowych  $20^{\circ}$  –  $45^{\circ}$ , pokryte dachówką ceramiczną lub cementową, materiałami dachówkopodobnymi oraz blachą, dopuszcza się jednospadowe w przypadku dobudowy do innych budynków lub lokalizowanych przy granicy działki ,

b) dachy płaskie;

6) dopuszcza się realizację dachu o parametrach nie spełniających wymogów w pkt 4 i 5 na powierzchni nie większej niż 20 % powierzchni rzutu dachu budynku;

7) w istniejącej zabudowie o innych parametrach niż określone w pkt 2 do 5 dopuszcza się przebudowę i rozbudowę istniejących budynków zachowując dotychczasową wysokość oraz parametry geometrii dachów i ich pokrycie;

8) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległościach (zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu):

a) 3 m do 8 m od linii rozgraniczającej drogę zbiorczą, zgodnie z rysunkiem planu,

b) 4 m do 6 m od linii rozgraniczającej dróg dojazdowych, zgodnie z rysunkiem planu,

c) 0 m do 6 m od linii rozgraniczającej dróg wewnętrznych, zgodnie z rysunkiem planu,

d) 4 m od linii rozgraniczającej teren 1B.G3, zgodnie z rysunkiem planu;

9) minimalna powierzchnia dla nowo wydzielanych działek budowlanych nie może być mniejsza niż:

a) 600 m<sup>2</sup> dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,

- b) 400 m<sup>2</sup> dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej,
  - c) 240 m<sup>2</sup> dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej,
  - d) 300 m<sup>2</sup> dla zabudowy usługowej,
  - e) 4 m<sup>2</sup> dla infrastruktury technicznej i zieleni;
- 10) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy - 0,05;
  - 11) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 1,00;
  - 12) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 40 %;
  - 13) minimalna powierzchnia biologicznie czynna nie powinna być mniejsza niż 50 % powierzchni działki;
  - 14) w odniesieniu do obiektów ujętych w gminnej ewidencji zabytków obowiązują warunki ochrony konserwatorskiej określone w § 8 ust. 1;
  - 15) na terenach położonych w obrębie strefy B ochrony konserwatorskiej, oznaczonych symbolami 1B.MN59, 1B.MN60, obowiązują warunki ochrony konserwatorskiej określone w § 8 ust. 2.

§ 22. 1. Dla terenów oznaczonych symbolami **1B.MNU16** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenów stanowi zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oraz usługi (w dowolnych proporcjach lub samodzielnie);
- 2) dopuszcza się lokalizację :
  - a) zieleni towarzyszącej,
  - b) urządzeń sportowo – rekreacyjnych,
  - c) obiektów i urządzeń towarzyszących, o których mowa w § 2 pkt 10.

2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) dopuszcza się sytuowanie ściany budynków gospodarczych i garaży w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną lub bezpośrednio przy granicy, z zachowaniem warunków wynikających z przepisów odrębnych, w szczególności w zakresie ochrony przeciwpożarowej;
- 2) wysokość nowej oraz przebudowywanej, rozbudowywanej, nadbudowywanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usługowej nie może przekroczyć 12 m;
- 3) wysokość pozostałej zabudowy, w tym gospodarczej (budynki gospodarcze, garaże) nie może przekroczyć 9 m;
- 4) dopuszcza się następujące dachy budynków mieszkalnych i usługowych:
  - a) symetryczne: dwuspadowe, dwuspadowe z naczółkami, czterospadowe - kopertowe, o takim samym nachyleniu głównych połaci, kąt nachylenia połaci dachowych 30<sup>0</sup> – 45<sup>0</sup>, pokryte dachówką ceramiczną lub cementową, materiałami dachówkopodobnymi w kolorze ceglonym, czerwonym matowym, brązowym oraz grafitowym,
  - b) dachy płaskie poza terenami objętymi ochroną konserwatorską;
- 5) dopuszcza się następujące dachy budynków gospodarczych:
  - a) strome, kąt nachylenia połaci dachowych 20<sup>0</sup> – 45<sup>0</sup>, pokryte dachówką ceramiczną lub cementową, materiałami dachówkopodobnymi oraz blachą, dopuszcza się jednospadowe w przypadku dobudowy do innych budynków lub lokalizowanych przy granicy działki ,
  - b) dachy płaskie poza terenami objętymi ochroną konserwatorską;
- 6) dopuszcza się realizację dachu o parametrach nie spełniających wymogów w pkt 4 i 5 na powierzchni nie większej niż 20 % powierzchni rzutu dachu budynku;
- 7) w istniejącej zabudowie o innych parametrach niż określone w pkt 2 do 5 dopuszcza się przebudowę i rozbudowę istniejących budynków zachowując dotychczasową wysokość oraz parametry geometrii dachów i ich pokrycie;

- 8) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległościach (zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu):
- a) 8 m od linii rozgraniczającej drogę zbiorczą, zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) 6 m od linii rozgraniczającej drogę wewnętrzną, zgodnie z rysunkiem planu,
- 9) minimalna powierzchnia dla nowo wydzielanych działek budowlanych nie może być mniejsza niż:
- a) 600 m<sup>2</sup> dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,
  - b) 400 m<sup>2</sup> dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej,
  - c) 800 m<sup>2</sup> dla zabudowy mieszkaniowo – usługowej,
  - d) 500 m<sup>2</sup> dla zabudowy usługowej,
  - e) 4 m<sup>2</sup> dla infrastruktury technicznej i zieleni;
- 10) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy - 0,10;
- 11) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy - 1,20;
- 12) maksymalna powierzchnia zabudowy – 50 %;
- 13) minimalna powierzchnia biologicznie czynna nie powinna być mniejsza niż 40 % powierzchni działki;
- 14) na terenach istniejącej zabudowy mieszkaniowej oraz usługowej, które posiadają mniejszy niż ustalony w planie minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – dopuszcza się zmniejszenie udziału procentowego tej powierzchni do 15 %;
- 15) w odniesieniu do obiektów ujętych w gminnej ewidencji zabytków obowiązują warunki ochrony konserwatorskiej określone w § 8 ust. 1.

**§ 23. 1.** Dla terenu oznaczonego symbolem **1B.US 1** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu stanowią usługi sportu, turystyki i rekreacji;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
  - a) usług związanych z przeznaczeniem podstawowym (hotele, motele, schroniska turystyczne, handlu, gastronomii, budynki klubowe i inne),
  - b) zieleni urządzonej, w tym zadrzewień i zakrzewień,
  - c) obiektów i urządzeń towarzyszących, o których mowa w § 2 pkt 10.

2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) wysokość zabudowy nie może przekroczyć 15 m;
- 2) dopuszcza się następujące dachy budynków:
  - a) dwuspadowe lub wielospadowe, kąt nachylenia połaci dachowych 20° – 45°, pokryte dachówką ceramiczną lub cementową, materiałami dachówkopodobnymi w kolorze ceglastym, czerwonym matowym, brązowym oraz grafitowym,
  - b) dachy płaskie, w halach sportowych dachy dostosowane do względów techniczno - technologicznych;
- 3) w istniejącej zabudowie o innych parametrach niż określone w pkt 1 i 2 dopuszcza się przebudowę zachowując dotychczasową wysokość oraz parametry geometrii dachów i ich pokrycie;
- 4) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległościach (zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu): od 4 m do 6 m od linii rozgraniczającej, zgodnie z rysunkiem planu;
- 7) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy usługowej - 0,01;
- 8) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy usługowej - 0,30;
- 9) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 15 %;
- 10) minimalna powierzchnia biologicznie czynna nie powinna być mniejsza niż 40 % powierzchni działki.



§ 24. 1. Dla terenów oznaczonych symbolami od **1B.R1** do **1B.R22** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenów stanowią tereny rolnicze;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
  - a) budynków gospodarczych, hodowlanych oraz magazynowych związanych z prowadzoną produkcją rolniczą,
  - b) urządzeń i sieci infrastruktury technicznej (napowietrzne i podziemne),
  - c) zadrzewień i zakrzewień,
  - d) stawów hodowlanych,
  - e) niezbędnych dróg do obsługi terenów rolniczych,
  - f) urządzeń wodnych kształtujących stosunki wodne, w tym urządzeń melioracyjnych i zbiorników wodnych,
  - g) ciągów pieszych i rowerowych (w tym również szlaków turystycznych).

2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) wysokość budynków gospodarczych, hodowlanych oraz magazynowych związanych z prowadzoną produkcją rolniczą nie może przekroczyć 9 m;
- 2) wysokość pozostałej zabudowy, nie wymienionej w pkt 1) nie może przekroczyć 12 m;
- 3) dachy budynków gospodarczych, hodowlanych oraz magazynowych dwuspadowe, o symetrycznie nachylonych połaciach, pokryte dachówką ceramiczną lub cementową, materiałami dachówkopodobnymi, w kolorze ceglastym lub czerwonym matowym, kąt nachylenia połaci dachowych 20° - 45°, dopuszcza się dachy płaskie;
- 4) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy - 0;
- 5) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy - 0,10;
- 6) maksymalna powierzchnia zabudowy - 5 %
- 7) minimalna szerokość dróg dojazdowych do gruntów rolnych 5 m;
- 8) minimalna powierzchnia biologicznie czynna nie powinna być mniejsza niż 80 % powierzchni działki;
- 9) tereny oznaczone symbolami 1B.R3, 1B.R4, 1B.R5, 1B.R6, 1B.R7 znajdują się na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią (wody Q 1 %, Q 10 %), w granicach przedstawionych na rysunku planu, w obrębie których obowiązują zakazy określone w przepisach odrębnych.

§ 25. 1. Dla terenów oznaczonych symbolami **1B.ZL12** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenów stanowią lasy;
- 2) dopuszcza się lokalizację :
  - a) urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem zgodności z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony gruntów rolnych i leśnych,
  - b) prowadzenie ścieżek pieszo – rowerowych, ścieżek edukacyjnych z wiatami i planszami informacyjno – edukacyjnymi, zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. W zakresie zasad zagospodarowania terenów ustala się obowiązek zachowania i uporządkowania istniejącej zieleni leśnej.

§ 26. 1. Dla terenów oznaczonych symbolami **1B.G3** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe stanowią tereny infrastruktury technicznej – gazownictwo – stacje redukcyjne gazu;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
  - a) zieleni niskiej,

- b) niezbędnych dróg do obsługi stacji redukcyjnych gazu,
- c) urządzeń i sieci infrastruktury technicznej.

2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) maksymalna wysokość zabudowy związanej z gazownictwem liczona od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu nie może przekroczyć 10 m;
- 2) dopuszcza się dowolną geometrię dachu oraz dowolny rodzaj pokrycia dachu dostosowane do względów techniczno - technologicznych;
- 3) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0;
- 4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,30;
- 5) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 25 %;
- 6) minimalna powierzchnia biologicznie czynna nie powinna być mniejsza niż 50 % powierzchni działki;
- 7) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych – 4 m<sup>2</sup>.

§ 27. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem **1B.KK1** (teren zamknięty) ustala się :

- 1) przeznaczenie podstawowe stanowią tereny linii kolejowej nr 144 relacji Opole – Tarnowskie Góry wraz z bocznkami kolejowymi, dworcem kolejowym i infrastrukturą techniczną;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
  - a) składów i magazynów,
  - b) hotelu, usług gastronomii, handlu oraz usługi publiczne.

2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się :

- 1) dopuszcza się przebudowę i rozbudowę istniejących budynków zachowując dotychczasową wysokość oraz parametry geometrii dachów i ich pokrycie;
- 2) wszelkie zamierzenia i działania inwestycyjne w obrębie budynku dworca PKP, ujętego w gminnej ewidencji zabytków należy realizować, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi w zakresie ochrony zabytków.
- 3) wysokość zabudowy nie powinna przekroczyć wysokości 15 m;
- 4) dachy o dowolnym kącie nachylenia połaci dachowych, pokrycie dachów dostosowane do rodzaju dachów oraz względów techniczno – technologicznych;
- 5) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0;
- 6) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,30;
- 7) minimalna powierzchnia biologicznie czynna nie powinna być mniejsza niż 5 % powierzchni działki;
- 8) na terenach przyległych do istniejącej linii kolejowej nr 144 obowiązują ustalenia zawarte w § 11 pkt 8.

§ 28. 1. Ustala się tereny dróg publicznych:

- 1) klasy Z – zbiorcza, oznaczona symbolem **1B.KDZ5**, o szerokości w liniach rozgraniczających 20 m;
- 2) klasy D – dojazdowe, oznaczone symbolami **1B.KDD34**, **1B.KDD36**, o szerokości w liniach rozgraniczających 10 m.

2. Ustala się następujące ogólne zasady modernizacji, rozbudowy i budowy dróg publicznych wyszczególnionych w ust. 1:

- 1) w odniesieniu do istniejących dróg, oznaczonych symbolami 1B.KDZ5, 1B.KDD34, 1B.KDD36 dopuszcza się utrzymanie istniejących linii rozgraniczających dróg, z uwagi na lokalne warunki terenowe oraz zagospodarowanie terenów, zgodnie z rysunkiem planu;

- 2) przy przebudowie istniejących dróg, należy dążyć do uzyskania szerokości w liniach rozgraniczających wskazanych w ust. 1;
- 3) lokalizowanie w pasie drogowym urządzeń i obiektów nie związanych z gospodarką drogową lub potrzebami ruchu, w tym sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) dopuszcza się lokalizację zieleni urządzonej oraz ścieżek rowerowych lub pieszo – rowerowych na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 5) zjazdy z dróg publicznych na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

§ 29. 1. Dla terenów oznaczonych symbolami **1B.KDW13**, **1B.KDW14**, **1B.KDW17**, **1B.KDW19** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenów stanowią drogi wewnętrzne;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
  - a) chodników,
  - b) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
  - c) pasów zieleni izolacyjnej, urządzeń technicznych.

2. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się szerokość dróg w liniach rozgraniczających 5m, dopuszcza się utrzymanie istniejących szerokości dróg z uwagi na lokalne warunki terenowe oraz zagospodarowanie terenu, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 30. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem **1B.KDPj16** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu stanowi ciąg pieszo-jezdny;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
  - a) chodników,
  - b) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
  - c) pasów zieleni izolacyjnej, urządzeń technicznych.

2. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:

- 1) szerokość ciągu pieszo - jezdny w liniach rozgraniczających 5m, dopuszcza się utrzymanie istniejącej szerokości ciągu pieszo - jezdny z uwagi na lokalne warunki terenowe oraz zagospodarowanie terenu, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 31. Określa się wysokość stawki procentowej na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami:

- 1) 1B.MN16, 1B.MN58, 1B.MN59, 1B.MN60, 1B.MN62, 1B.MN69, 1B.MN70, 1B.MN70, 1B.MN71, 1B.MN72, 1B.MNU16 w wysokości 15 %;
- 2) na pozostałych terenach w wysokości 0,1 %.

#### **Jednostka C - wieś Schodnia**

§ 32. 1. Dla terenów oznaczonych symbolami **1C.MN11**, **1C.MN12** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenów stanowi zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) dopuszcza się lokalizację :
  - a) nieuciążliwych usług lokalnych o powierzchni nieprzekraczającej 30 % powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego,
  - b) zieleni towarzyszącej,
  - c) urządzeń sportowo – rekreacyjnych oraz placów zabaw dla dzieci,
  - d) obiektów i urządzeń towarzyszących, o których mowa w § 2 pkt 10.

2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) dopuszcza się sytuowanie ściany budynków gospodarczych i garaży w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną lub bezpośrednio przy granicy, z zachowaniem warunków wynikających z przepisów odrębnych, w szczególności w zakresie ochrony przeciwpożarowej;
- 2) wysokość nowej oraz przebudowywanej, rozbudowywanej, nadbudowywanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej nie może przekroczyć 12 m;
- 3) wysokość pozostałej zabudowy, w tym gospodarczej (budynki gospodarcze, garaże) nie może przekroczyć 9 m;
- 4) dopuszcza się następujące dachy budynków mieszkalnych oraz usługowych:
  - a) symetryczne: dwuspadowe, dwuspadowe z naczółkami, czterospadowe - kopertowe, o takim samym nachyleniu głównych połaci, kąt nachylenia połaci dachowych  $30^{\circ}$  –  $45^{\circ}$ , pokryte dachówką ceramiczną lub cementową, materiałami dachówkopodobnymi w kolorze ceglastym, czerwonym matowym, brązowym oraz grafitowym,
  - b) dachy płaskie;
- 5) dopuszcza się następujące dachy budynków gospodarczych:
  - a) strome, kąt nachylenia połaci dachowych  $20^{\circ}$  –  $45^{\circ}$ , pokryte dachówką ceramiczną lub cementową, materiałami dachówkopodobnymi oraz blachą, dopuszcza się jednospadowe w przypadku dobudowy do innych budynków lub lokalizowanych przy granicy działki,
  - b) dachy płaskie;
- 6) dopuszcza się realizację dachu o parametrach nie spełniających wymogów w pkt 4 i 5 na powierzchni nie większej niż 20 % powierzchni rzutu dachu budynku;
- 7) w istniejącej zabudowie o innych parametrach niż określone w pkt 2 do 5 dopuszcza się przebudowę i rozbudowę istniejących budynków zachowując dotychczasową wysokość oraz parametry geometrii dachów i ich pokrycie;
- 8) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległościach (zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu) od 0 m do 6 m od linii rozgraniczającej, zgodnie z rysunkiem planu;
- 9) minimalna powierzchnia dla nowo wydzielanych działek budowlanych nie może być mniejsza niż:
  - a) 600 m<sup>2</sup> dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,
  - b) 400 m<sup>2</sup> dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej,
  - c) 300 m<sup>2</sup> dla zabudowy usługowej,
  - d) 4 m<sup>2</sup> dla infrastruktury technicznej i zieleni;
- 10) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy - 0,05;
- 11) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,80;
- 12) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 40 %;
- 13) minimalna powierzchnia biologicznie czynna nie powinna być mniejsza niż 50 % powierzchni działki.

**§ 33. 1.** Dla terenu oznaczonego symbolami **1C.PU7** ustala się :

- 1) przeznaczenie podstawowe terenów stanowią: obiekty produkcyjne, składy i magazyny oraz usługi, w tym handel hurtowy;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
  - a) obiektów obsługi komunikacji samochodowej (w tym centra logistyczne oraz stacje paliw),
  - b) zieleni towarzyszącej,
  - c) urządzeń i obiektów towarzyszących, o których mowa w § 2 pkt 10,

d) bocznic kolejowych dla potrzeb obsługi obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz usługowych, przystosowanych do przeładunku intermodalnych kontenerów morskich,

2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się :

- 1) dopuszcza się przebudowę i rozbudowę istniejących budynków zachowując dotychczasową wysokość oraz parametry geometrii dachów i ich pokrycie;
- 2) wysokość obiektów: produkcyjnych, magazynowych, składowych, obsługi komunikacji samochodowej, usługowych, gospodarczych nie powinna przekroczyć wysokości 15 m;
- 3) wysokość towarzyszących obiektów i urządzeń technicznych, technologicznych nie powinna przekroczyć wysokości 25 m licząc od poziomu terenu do najwyższego punktu;
- 4) dachy obiektów: produkcyjnych, magazynowych, składowych, obsługi komunikacji samochodowej, usługowych, gospodarczych o dowolnym kącie nachylenia połaci dachowych, pokrycie dachów dostosowane do rodzaju dachów oraz względów techniczno – technologicznych;
- 5) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległościach (zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu) od 3 m do 6 m od linii rozgraniczającej, zgodnie z rysunkiem planu;
- 6) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych nie może być mniejsza niż :
  - a) 1200 m<sup>2</sup> pod zabudowę produkcyjną, składowo – magazynową oraz pod obiekty obsługi komunikacji samochodowej,
  - b) 500 m<sup>2</sup> pod zabudowę usługową,
  - c) 100 m<sup>2</sup> pod parkingi,
  - d) 4 m<sup>2</sup> pod infrastrukturę techniczną i zielen towarzyszącą;
- 7) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy - 0,01;
- 8) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy - 1,50;
- 9) maksymalna powierzchnia zabudowy – 65 %;
- 10) minimalna powierzchnia biologicznie czynna nie powinna być mniejsza niż 25 % powierzchni działki;
- 11) na terenach istniejącej zabudowy produkcyjnej i usługowej, które posiadają mniejszy niż ustalony w planie minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – dopuszcza się zmniejszenie udziału procentowego tej powierzchni do 15 %;
- 12) na części terenu obowiązują ograniczenia wynikające z położenia w obrębie 50 m strefy ochrony sanitarnej od cmentarza, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 34. 1. Dla terenów oznaczonych symbolami **1C.RU3, 1C.RU4** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenów stanowią obiekty obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych;
- 2) dopuszcza się lokalizacje:
  - a) usług związanych z obsługą rolnictwa, w tym usług handlu,
  - b) zieleni towarzyszącej,
  - c) obiektów i urządzeń towarzyszących, o których mowa w § 2 pkt 10.

2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) wysokość zabudowy oraz obiektów związanych z obsługą produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych dostosowana do wymogów techniczno – technologicznych, ale nie powinna przekroczyć 10 m;
- 2) dachy obiektów związanych z obsługą produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych, gospodarczych:

- a) dwuspadowe lub wielospadowe, kąt nachylenia połaci dachowych 20<sup>0</sup> – 45<sup>0</sup>, pokryte dachówką ceramiczną lub cementową, materiałami dachówkopodobnymi oraz blachą,
- b) dopuszcza się dachy dostosowane do wymogów techniczno – technologicznych, w tym dachy płaskie;
- 3) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległościach (zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu): 6 m od linii rozgraniczającej, zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy związanej z obsługą produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych - 0,01;
- 5) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy związanej z obsługą produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych – 0,80;
- 6) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 60 %;
- 7) minimalna powierzchnia biologicznie czynna nie powinna być mniejsza niż 30 % powierzchni działki.

§ 35. 1. Dla terenów oznaczonych symbolami od **1C.R1** do **1C.R4** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenów stanowią tereny rolnicze;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
  - a) budynków gospodarczych, hodowlanych oraz magazynowych związanych z prowadzoną produkcją rolniczą,
  - b) urządzeń i sieci infrastruktury technicznej (napowietrzne i podziemne) lokalizacja urządzeń i słupów na terenach nie wymagających uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia terenów rolniczych na cele nierolnicze i nieleśne,
  - c) zadrzewień i zakrzewień,
  - d) stawów hodowlanych,
  - e) niezbędnych dróg do obsługi terenów rolniczych,
  - f) urządzeń wodnych kształtujących stosunki wodne, w tym urządzeń melioracyjnych i zbiorników wodnych,
  - g) ciągów pieszych i rowerowych (w tym również szlaków turystycznych).

2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) wysokość zabudowy, w tym budynków gospodarczych, hodowlanych oraz magazynowych związanych z prowadzoną produkcją rolniczą nie może przekroczyć 9 m;
- 2) dachy budynków gospodarczych, hodowlanych oraz magazynowych dwuspadowe, pokryte dachówką ceramiczną lub cementową, materiałami dachówkopodobnymi, w kolorze ceglastym lub czerwonym matowym, kąt nachylenia połaci dachowych 20<sup>0</sup> - 45<sup>0</sup>, dopuszcza się dachy płaskie;
- 3) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy 0;
- 4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy 0,10;
- 5) maksymalna powierzchnia zabudowy - 5 %;
- 6) minimalna szerokość dróg dojazdowych do gruntów rolnych 5 m;
- 7) minimalna powierzchnia biologicznie czynna nie powinna być mniejsza niż 80 % powierzchni działki.

§ 36. Dla terenu oznaczonego symbolem **C.KK 1** ustala się :

- 1) przeznaczenie podstawowe stanowią tereny linii kolejowej nr 144 relacji Opole – Tarnowskie Góry wraz z bocznicami kolejowymi oraz infrastrukturą techniczną;
- 2) na terenach przyległych do istniejącej linii kolejowej nr 144 obowiązują ustalenia zawarte w § 11 pkt 8.

§ 37. 1. Ustala się teren drogi publicznej klasy D – dojazdowa, oznaczona symbolem **1C.KDD3**, o szerokości w liniach rozgraniczających 10 m.

2. Ustala się następujące ogólne zasady modernizacji, rozbudowy i budowy dróg publicznych wyszczególnionych w ust. 1:

- 1) w odniesieniu do istniejących dróg, dopuszcza się utrzymanie istniejących linii rozgraniczających dróg, z uwagi na lokalne warunki terenowe oraz zagospodarowanie terenów, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) przy przebudowie istniejących dróg, należy dążyć do uzyskania szerokości w liniach rozgraniczających wskazanych w ust. 1;
- 3) lokalizowanie w pasie drogowym urządzeń i obiektów nie związanych z gospodarką drogową lub potrzebami ruchu, w tym sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) dopuszcza się lokalizację zieleni urządzonej oraz ścieżek rowerowych lub pieszo – rowerowych na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 5) zjazdy z dróg publicznych na warunkach określonych w przepisach odrębnych

§ 38. Określa się wysokość stawki procentowej na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami:

- 1) 1C.MN11, 1C.MN12, 1C.PU7, 1C.RU3, 1C.RU4, w wysokości 15 %;
- 2) dla pozostałych terenów w wysokości 0, 1 %.

#### **Jednostka D - wieś Nowa Schodnia**

§ 39. 1. Dla terenów oznaczonych symbolami **1D.RM1, 1D.RM2** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenów stanowi zabudowa zagrodowa;
- 2) dopuszcza się lokalizację :
  - a) usług związanych z produkcją rolniczą i obsługą rolnictwa o powierzchni całkowitej nie przekraczającej 100 m<sup>2</sup>,
  - b) usług agroturystyki,
  - c) zieleni towarzyszącej,
  - d) obiektów i urządzeń towarzyszących, o których mowa w § 2 pkt 10.

2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) dopuszcza się sytuowanie ściany budynków gospodarczych i garaży w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną lub bezpośrednio przy granicy, z zachowaniem warunków wynikających z przepisów odrębnych, w szczególności w zakresie ochrony przeciwpożarowej;
- 2) wysokość nowej oraz przebudowywanej, rozbudowywanej i nadbudowywanej zabudowy mieszkaniowej nie może przekroczyć 10 m;
- 3) wysokość budowli rolniczych nie może przekroczyć 12 m;
- 4) wysokość pozostałej zabudowy, nie wymienionej w pkt 2 i 3, w tym gospodarczej (budynki gospodarcze, hodowlane, garaże), związanej z prowadzoną działalnością usługową oraz szklarni nie może przekroczyć 9 m;
- 5) dopuszcza się następujące dachy budynków mieszkalnych:
  - a) symetryczne: dwuspadowe, dwuspadowe z naczółkami, czterospadowe - kopertowe, o takim samym nachyleniu głównych połaci, kąt nachylenia połaci dachowych 30<sup>0</sup> – 45<sup>0</sup>, pokryte dachówką ceramiczną lub cementową, materiałami dachówkopodobnymi w kolorze ceglastym, czerwonym matowym, brązowym oraz grafitowym,
  - b) dachy płaskie;
- 6) dopuszcza się następujące dachy budynków gospodarczych, garaży, hodowlanych oraz związanych z prowadzoną działalnością usługową oraz szklarni:

- a) strome, kąt nachylenia połaci dachowych  $20^{\circ} - 45^{\circ}$ , pokryte dachówką ceramiczną lub cementową, materiałami dachówkopodobnymi oraz blachą, dopuszcza się jednospadowe w przypadku dobudowy do innych budynków lub lokalizowanych przy granicy działki,
- b) dachy płaskie;
- 7) dopuszcza się realizację dachu o parametrach nie spełniających wymogów zawartych w pkt 5 i 6 na powierzchni nie większej niż 20 % powierzchni rzutu dachu budynku;
- 8) w istniejącej zabudowie o innych parametrach niż określone w pkt 2 do 6 dopuszcza się przebudowę i rozbudowę istniejących budynków zachowując dotychczasową wysokość oraz parametry geometrii dachów i ich pokrycie;
- 9) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy - 0,01;
- 10) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy - 0,75;
- 11) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 60 %;
- 12) minimalna powierzchnia biologicznie czynna nie powinna być mniejsza niż 30 % powierzchni działki.

**§ 40. 1.** Dla terenów oznaczonych symbolami **1D.MN4, 1D.MN5, 1D.MN7, 1D.MN8, 1D.MN20, 1D.MN21, 1D.MN22** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenów stanowi zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) dopuszcza się lokalizację :
  - a) nieuciążliwych usług lokalnych o powierzchni nieprzekraczającej 30 % powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego,
  - b) zieleni towarzyszącej,
  - c) urządzeń sportowo – rekreacyjnych oraz placów zabaw dla dzieci,
  - d) obiektów i urządzeń towarzyszących, o których mowa w § 2 pkt 10.

2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) dopuszcza się sytuowanie ściany budynków gospodarczych i garaży w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną lub bezpośrednio przy granicy, z zachowaniem warunków wynikających z przepisów odrębnych, w szczególności w zakresie ochrony przeciwpożarowej;
- 2) wysokość nowej oraz przebudowywanej, rozbudowywanej, nadbudowywanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej nie może przekroczyć 12 m;
- 3) wysokość pozostałej zabudowy, w tym gospodarczej (budynki gospodarcze, garaże) nie może przekroczyć 9 m;
- 4) dopuszcza się następujące dachy budynków mieszkalnych oraz usługowych:
  - a) symetryczne: dwuspadowe, dwuspadowe z naczółkami, czterospadowe - kopertowe, o takim samym nachyleniu głównych połaci, kąt nachylenia połaci dachowych  $30^{\circ} - 45^{\circ}$ , pokryte dachówką ceramiczną lub cementową, materiałami dachówkopodobnymi w kolorze ceglстым, czerwonym matowym, brązowym oraz grafitowym,
  - b) dachy płaskie;
- 5) dopuszcza się następujące dachy budynków gospodarczych:
  - a) strome, kąt nachylenia połaci dachowych  $20^{\circ} - 45^{\circ}$ , pokryte dachówką ceramiczną lub cementową, materiałami dachówkopodobnymi oraz blachą, dopuszcza się jednospadowe w przypadku dobudowy do innych budynków lub lokalizowanych przy granicy działki ,
  - b) dachy płaskie;
- 6) dopuszcza się realizację dachu o parametrach nie spełniających wymogów w pkt 4 i 5 na powierzchni nie większej niż 20 % powierzchni rzutu dachu budynku;



- 7) w istniejącej zabudowie o innych parametrach niż określone w pkt 2 do 5 dopuszcza się przebudowę i rozbudowę istniejących budynków zachowując dotychczasową wysokość oraz parametry geometrii dachów i ich pokrycie;
- 8) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległościach (zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu): od 1 m do 6 m od linii rozgraniczającej dróg dojazdowych, zgodnie z rysunkiem planu,
- 9) minimalna powierzchnia dla nowo wydzielanych działek budowlanych nie może być mniejsza niż:
  - a) 600 m<sup>2</sup> dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,
  - b) 400 m<sup>2</sup> dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej,
  - c) 300 m<sup>2</sup> dla zabudowy usługowej,
  - d) 4 m<sup>2</sup> dla infrastruktury technicznej i zieleni;
- 10) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy - 0,05;
- 11) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,80;
- 12) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 40 %;
- 13) minimalna powierzchnia biologicznie czynna nie powinna być mniejsza niż 50 % powierzchni działki.

**§ 41. 1.** Dla terenu oznaczonego symbolem **1D.MNU2** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu stanowi zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oraz usługi (w dowolnych proporcjach lub samodzielnie);
- 2) dopuszcza się lokalizację :
  - a) zieleni towarzyszącej,
  - b) urządzeń sportowo – rekreacyjnych,
  - c) obiektów i urządzeń towarzyszących, o których mowa w § 2 pkt 10.

2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) dopuszcza się sytuowanie ściany budynków gospodarczych i garaży w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną lub bezpośrednio przy granicy, z zachowaniem warunków wynikających z przepisów odrębnych, w szczególności w zakresie ochrony przeciwpożarowej;
- 2) wysokość zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usługowej nie może przekroczyć 12 m;
- 3) wysokość pozostałej zabudowy, w tym gospodarczej (budynki gospodarcze, garaże) nie może przekroczyć 9 m;
- 4) dopuszcza się następujące dachy budynków mieszkalnych i usługowych:
  - a) symetryczne: dwuspadowe, dwuspadowe z naczółkami, czterospadowe - kopertowe, o takim samym nachyleniu głównych połaci, kąt nachylenia połaci dachowych 30<sup>0</sup> – 45<sup>0</sup>, pokryte dachówką ceramiczną lub cementową, materiałami dachówkopodobnymi w kolorze ceglastym, czerwonym matowym, brązowym oraz grafitowym,
  - b) dachy płaskie;
- 5) dopuszcza się następujące dachy budynków gospodarczych:
  - a) strome, kąt nachylenia połaci dachowych 20<sup>0</sup> – 45<sup>0</sup>, pokryte dachówką ceramiczną lub cementową, materiałami dachówkopodobnymi oraz blachą, dopuszcza się jednospadowe w przypadku dobudowy do innych budynków lub lokalizowanych przy granicy działki ,
  - b) dachy płaskie;
- 6) dopuszcza się realizację dachu o parametrach nie spełniających wymogów w pkt 4 i 5 na powierzchni nie większej niż 20 % powierzchni rzutu dachu budynku;

- 7) w istniejącej zabudowie o innych parametrach niż określone w pkt 2 do 5 dopuszcza się przebudowę i rozbudowę istniejących budynków zachowując dotychczasową wysokość oraz parametry geometrii dachów i ich pokrycie;
- 8) minimalna powierzchnia dla nowo wydzielanych działek budowlanych nie może być mniejsza niż:
  - a) 600 m<sup>2</sup> dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,
  - b) 400 m<sup>2</sup> dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej,
  - c) 800 m<sup>2</sup> dla zabudowy mieszkaniowo – usługowej,
  - d) 300 m<sup>2</sup> dla zabudowy usługowej,
  - e) 4 m<sup>2</sup> dla infrastruktury technicznej i zieleni;
- 9) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy - 0,05;
- 10) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy - 1,00;
- 11) maksymalna powierzchnia zabudowy – 50 %;
- 12) minimalna powierzchnia biologicznie czynna nie powinna być mniejsza niż 40 % powierzchni działki;
- 13) na terenach istniejącej zabudowy mieszkaniowej oraz usługowej, które posiadają mniejszy niż ustalony w planie minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – dopuszcza się zmniejszenie udziału procentowego tej powierzchni do 20 %.

§ 42. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem **1D.ZC1** ustala się :

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu stanowi cmentarz;
- 2) dopuszcza się lokalizację :
  - a) obiektów usługowych związanych z przeznaczeniem podstawowym,
  - b) zieleni urządzonej, w tym zadrzewień i zakrzewień,
  - c) urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,
  - d) parkingów.

2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się :

- 1) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0;
- 2) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy - 0,05 (dotyczy obiektów kubaturowych);
- 3) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 5 %;
- 4) minimalna powierzchnia biologicznie czynna nie powinna być mniejsza niż 30 %;
- 5) wysokość zabudowy nie może przekroczyć 10 m;
- 6) ustala się obowiązek stosowania dachów dwuspadowych lub wielospadowych, o symetrycznym układzie połączeń dachowych, kąt nachylenia połączeń dachowych 30<sup>0</sup> – 45<sup>0</sup>, pokrycie dachów dachówką ceramiczną, cementową lub materiałami dachówkopodobnymi;
- 7) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych nie może być mniejsza niż 4 m<sup>2</sup> pod infrastrukturę techniczną oraz 100 m<sup>2</sup> pod parkingi.

§ 43. 1. Dla terenów oznaczonych symbolami **1D.R1, 1D.R2, 1D.R3, 1D.R4, 1D.R 10** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenów stanowią tereny rolnicze;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
  - a) budynków gospodarczych, hodowlanych oraz magazynowych związanych z prowadzoną produkcją rolniczą,

- b) urządzeń i sieci infrastruktury technicznej (napowietrzne i podziemne) lokalizacja urządzeń i słupów na terenach nie wymagających uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia terenów rolniczych na cele nierolnicze i nieleśne,
- c) zadrzewień i zakrzewień,
- d) stawów hodowlanych,
- e) niezbędnych dróg do obsługi terenów rolniczych,
- f) urządzeń wodnych kształtujących stosunki wodne, w tym urządzeń melioracyjnych i zbiorników wodnych,
- g) ciągów pieszych i rowerowych (w tym również szlaków turystycznych).

2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) wysokość zabudowy, w tym gospodarczej oraz magazynowej związanej z prowadzoną produkcją rolniczą nie może przekroczyć 9 m;
- 2) dachy budynków gospodarczych, hodowlanych oraz magazynowych dwuspadowe, pokryte dachówką ceramiczną lub cementową, materiałami dachówkopodobnymi, w kolorze ceglastym lub czerwonym matowym, kąt nachylenia połaci dachowych 20<sup>0</sup> - 45<sup>0</sup>, dopuszcza się dachy płaskie;
- 3) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy - 0;
- 4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy - 0,10;
- 5) maksymalna powierzchnia zabudowy - 5 %;
- 6) minimalna szerokość dróg dojazdowych do gruntów rolnych 5 m;
- 7) minimalna powierzchnia biologicznie czynna nie powinna być mniejsza niż 80 % powierzchni działki.

§ 44. 1. Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem **1D.ZL2** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu stanowią lasy;
- 2) dopuszcza się lokalizacje:
  - a) urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem zgodności z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony gruntów rolnych i leśnych,
  - b) prowadzenie ścieżek pieszo – rowerowych, ścieżek edukacyjnych z wiatami i planszami informacyjno – edukacyjnymi, zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. W zakresie zasad zagospodarowania terenu ustala się obowiązek zachowania i uporządkowania istniejącej zieleni leśnej.

§ 45. 1. Ustala się tereny dróg publicznych klasy D – dojazdowe, oznaczone symbolami **1D.KDD2**, **1D.KDD3**, **1D.KDD4**, o szerokości w liniach rozgraniczających 10 m.

2. Ustala się następujące ogólne zasady modernizacji, rozbudowy i budowy dróg publicznych wyszczególnionych w ust. 1:

- 1) w odniesieniu do istniejących dróg, dopuszcza się utrzymanie istniejących linii rozgraniczających dróg, z uwagi na lokalne warunki terenowe oraz zagospodarowanie terenów, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) przy przebudowie istniejących dróg, należy dążyć do uzyskania szerokości w liniach rozgraniczających wskazanych w ust. 1;
- 3) lokalizowanie w pasie drogowym urządzeń i obiektów nie związanych z gospodarką drogową lub potrzebami ruchu, w tym sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) dopuszcza się lokalizację zieleni urządzonej oraz ścieżek rowerowych lub pieszo – rowerowych na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 5) zjazdy z dróg publicznych na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

§ 46. 1. Dla terenów oznaczonych symbolami **1D.KDW1**, **1D.KDW 3** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe terenów stanowią drogi wewnętrzne;

2) dopuszcza się lokalizację:

a) chodników,

b) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,

c) pasów zieleni izolacyjnej, obiektów małej architektury oraz urządzeń technicznych.

2. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się szerokość dróg w liniach rozgraniczających 10 m, zgodnie z rysunkiem planu.

**§ 47. 1.** Dla terenów oznaczonych symbolami **1D.KDR1, 1D.KDR2, 1D.KDR3** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe terenów stanowią drogi transportu rolnego;

2) dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej.

2. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się szerokość drogi transportu rolnego w liniach rozgraniczających 5 m, dopuszcza się utrzymanie istniejących szerokości dróg transportu rolnego z uwagi na lokalne warunki terenowe oraz zagospodarowanie terenu, zgodnie z rysunkiem planu.

**§ 48.** Określa się wysokość stawki procentowej na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami:

1) 1D.RM1, 1D.RM2, 1D.MN4, 1D.MN5, 1D.MN7, 1D.MN8, 1D.MN20, 1D.MN21, 1D.MN22, 1D.MNU2, w wysokości 15 %;

2) na pozostałych terenach w wysokości 0, 1 %.

#### **Rozdział 4. Przepisy końcowe**

**§ 49.** Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Ozimka.

**§ 50.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego.

Przewodnicząca Rady  
Miejskiej w Ozimku

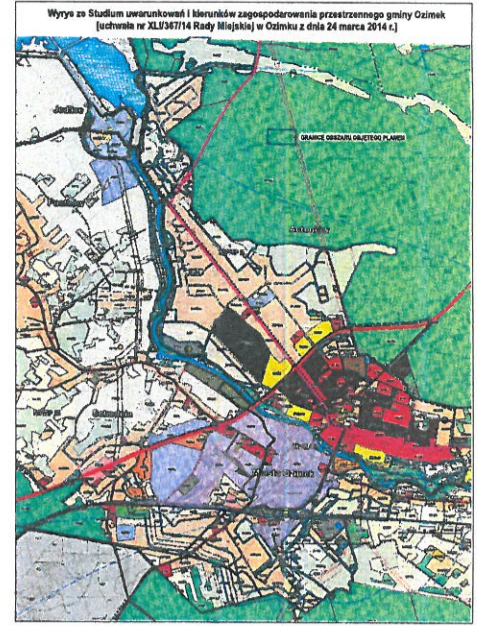
**Aldona Koczur**



**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA MIASTA OZIMKA, NOWEJ SCHODNI, CZĘŚCI WSI ANTONIÓW ORAZ CZĘŚCI WSI SCHODNIA**  
 /CZĘŚĆ UCHYLONA ROZSTRZYGNIĘCIEM NADZORCZYM WOJEWODY OPOLSKIEGO NR INJ.743.59.2020.AB Z DN. 05.11.2020 R./

Załącznik nr 1  
 do uchwały Nr .....  
 Rady Miejskiej w Ozimku z dnia .....

SKALA 1:2000  
 PRZEKALOWANO DO 1:5000



**LEGENDA:**

- Granice obszaru objętego planem
- Granice obszaru objętego uchwałą Nr 2027/2011 Rady Miejskiej w Ozimku z dnia 21 marca 2011 r. w sprawie przyjęcia do kompetencji miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miasta Ozimek, Nowej Schodni, Łęzów wsi Antoniów oraz części wsi Schodnia
- Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych rodzajach zagospodarowania
- Niegospodarowane ścieki zabudowy
- Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- Tereny zabudowy zagrodowej
- Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usług
- Tereny usług sportu, turystyki i rekreacji
- Tereny obiektów przydrożnych, stacji i przystanków oraz usługowych
- Tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych
- Tereny cmentarne
- Tereny rekreacyjne
- Tereny klubowe
- Tereny infrastruktury technicznej - gazownictwo
- Tereny dla kąpieli
- Tereny dróg publicznych klasy Z - zbiorcze
- Tereny dróg publicznych klasy D - obwodowe
- Tereny dróg wewnętrznych
- Tereny ciągów pieszo-jazdowych
- Tereny dróg transportu rowerowego
- Wymiarowanie odpadków w smokach
- Obszary wykazane do gromadzenia odpadów
- Granice strefy "S" ochrony konserwacyjnej
- Obszary dopuszczalnej eksploatacji pólek zielonizacyjnych o całkowitej masy powyżej 1000kg - granice obszarów strefowej granice oddziaływania
- Granice Obszaru Chronionego Krajobrazu "Łasy Dobroszyna-Turawskie"
- Obszary przyrodniczo ekologiczne
- Obszary waleńskie funkcjonalnych
- Granice Obszaru Chronionego Krajobrazu Wód Podziemnych nr 323 "Zabornik Krajobrazowy - Stawna Gopalska"
- Strefy ochrony sanitarnej od smoczarki
- Ścieżki rowerowe
- Obszary, na których przewidziano wyłączenie powierzchni pod wyznaczone i wyznaczone na 10 lat (D10%)
- Obszary, na których przewidziano wyłączenie powierzchni pod wyznaczone i wyznaczone na 50 lat (D50%)
- Obszary, na których przewidziano wyłączenie powierzchni pod wyznaczone i wyznaczone na 100 lat (D100%)
- Przybieg waleń przydrożnych
- Geologia wysockiego obszaru DN 150 4.0 MPa
- Obszary - Pola Słońca w Jankach wraz ze strefą konserwacyjną
- Linie elektroenergetyczne wysokiego napięcia 110 kV wraz ze strefą technologiczną
- Linie elektroenergetyczne średniego napięcia 12 kV
- Granice terenów zielonych

Opracował:  
 A - mgr inż. Andrzej  
 B - mgr inż. Grzegorz  
 C - mgr inż. Andrzej  
 D - mgr inż. Andrzej

Zespół projektowy:  
 mgr inż. Andrzej Hruszki - w sprawie 720/09  
 mgr inż. Ewelina Gostrowska-Dziubińska  
 mgr inż. Anna Roszczyńska-Jankowska - w sprawie 8042/08, 1013

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr .....

Burmistrza Ozimka

z dnia.....2021 r.

## ROZSTRZYGNĘCIE

**o sposobie realizacji, zapisanych w projekcie „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miasta Ozimka, Nowej Schodni, części wsi Antoniów oraz części wsi Schodnia” (część uchylona rozstrzygnięciem nadzorczym Wojewody Opolskiego nr IN.I.743.59.2020.AB z dnia 05.11.2020 r.) inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 741, ze zm.), art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 1372) oraz ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 305, ze zm.) Rada Miejska w Ozimku rozstrzyga, co następuje:

**§ 1.** Zgodnie z ustaleniami planu zawartymi w treści uchwały ustala się realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy polegających na budowie dróg dojazdowych oraz infrastruktury technicznej.

**§ 2.** 1. Ustala się, że źródłem finansowania inwestycji i zadań, o których mowa w § 1 będą:

- 1) środki własne gminy,
- 2) środki pozyskane z funduszy Unii Europejskiej, w ramach działań ujętych w Regionalnym Programie Operacyjnym Województwa Opolskiego,
- 3) środki pozyskane z Wojewódzkiego Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej,
- 4) kredyt bankowy.

2. Ustala się możliwość wykorzystania innych źródeł finansowania nie wymienionych w ust.1, w tym również finansowania inwestycji ze środków prywatnych.

**§ 3.** Wykonanie finansowania inwestycji powierza się Burmistrzowi Ozimka.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr .....

RADY MIEJSKIEJ W OZIMKU

z dnia 27 września 2021 r.

## ROZSTRZYGNĘCIE

o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miasta Ozimka, Nowej Schodni, części wsi Antoniów oraz części wsi Schodnia”, podczas wyłożeń do publicznego wglądu w dniach: od 15 października do 18 listopada 2018 r. (I wyłożenie), od 18 lutego do 17 marca 2020 r. (II wyłożenie), od 16 czerwca do 14 lipca 2020 r. (III wyłożenie). Do projektu planu wyłożonego w dniach 19 lipca 2021 r. do 9 sierpnia 2021 r. (wyłożenie dotyczące wyłącznie terenów, których dotyczyło rozstrzygnięcie nadzorcze wojewody nr IN.I.743.59.2020.AB z dnia 05.11.2020 r.) uwagi nie wpłynęły.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 741, ze zm.) Rada Miejska w Ozimku rozstrzyga o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu w sposób następujący :

### Wyłożenie I

#### Uwaga Nr 1

**Data wpływu uwagi** – 29 listopada 2018 r.

**Treść uwagi** – przeznaczenie działek na cele inwestycyjne, takie jak: obiekty produkcyjne, składy i magazyny oraz usługi.

**Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga** – działki nr 1879/373, 374, km 2, obręb Schodnia.

**Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga** –

C. R 4 – tereny rolnicze.

**Rozstrzygnięcie uwagi** – nieuwzględniona.

#### Uzasadnienie :

W obowiązującym „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ozimek” działki zostały przeznaczone pod tereny rolniczej przestrzeni produkcyjnej.

#### Uwaga Nr 2

**Data wpływu uwagi** – 30 listopada 2018 r.

**Treść uwagi** – wniosek o przekształcenie działki rolniczej na działkę obsługi komunikacji samochodowej (garaże).

**Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga** – działka nr 6, km 1, obręb Ozimek.

**Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga** –

B. R 1 – tereny rolnicze.

**Rozstrzygnięcie uwagi** – nieuwzględniona.

#### Uzasadnienie :

W obowiązującym „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ozimek” działka została przeznaczona pod tereny rolniczej przestrzeni produkcyjnej.

#### Uwaga Nr 3

**Data wpływu uwagi** – 3 grudnia 2018 r.

**Treść uwagi** – wniosek o dopuszczenie na terenach oznaczonych symbolami: A.MN 52 oraz A.R 15 zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej oraz handlu i usług.

**Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga** – działka nr 290/21, km 1, obręb Antoniów.

**Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga** –

A. MN 52 – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, A.R 15 – tereny rolnicze.

**Rozstrzygnięcie uwagi** – nieuwzględniona na terenie A.R 15.

**Uzasadnienie :**

W obowiązującym „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ozimek” część działki została przeznaczona pod tereny rolniczej przestrzeni produkcyjnej.

**Uwaga Nr 4**

**Data wpływu uwagi** – 3 grudnia 2018 r.

**Treść uwagi** – wniosek o dopuszczenie na terenie rolniczym zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej oraz handlu i usług.

**Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga** – działka nr 493/50, km 1, obręb Antoniów.

**Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga** –

A. R 16 – tereny rolnicze.

**Rozstrzygnięcie uwagi** – nieuwzględniona.

**Uzasadnienie :**

W obowiązującym „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ozimek” działka została przeznaczona pod tereny rolniczej przestrzeni produkcyjnej.

**Uwaga Nr 5**

**Data wpływu uwagi** – 3 grudnia 2018 r.

**Treść uwagi** – wniosek o przeznaczenie całej działki pod zabudowę zagrodową.

**Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga** – działka nr 217/44, km 1, obręb Antoniów.

**Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga** –

A. R 15 – tereny rolnicze.

**Rozstrzygnięcie uwagi** – nieuwzględniona.

**Uzasadnienie :**

W obowiązującym „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ozimek” działka została przeznaczona pod tereny rolniczej przestrzeni produkcyjnej.

**Uwaga Nr 6**

**Data wpływu uwagi** – 3 grudnia 2018 r.

**Treść uwagi** – wniosek o zmianę przeznaczenia działki rolniczej na działkę usługową.

**Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga** – działka nr 284/2, km 4, obręb Ozimek.

**Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga** –

B. R 4 – tereny rolnicze.

**Rozstrzygnięcie uwagi** – nieuwzględniona.

**Uzasadnienie :**

W obowiązującym „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ozimek” działka została przeznaczona pod tereny rolniczej przestrzeni produkcyjnej.

**Uwaga Nr 7**

**Data wpływu uwagi** – 4 grudnia 2018 r.



**Treść uwagi** – przeznaczenie całych działek pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.

**Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga** – działka nr 467/43, km 1, obręb Antoniów.

**Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga** –

A. R 15 – tereny rolnicze.

**Rozstrzygnięcie uwagi** – nieuwzględniona.

**Uzasadnienie :**

W obowiązującym „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ozimek” działka została przeznaczona pod tereny rolniczej przestrzeni produkcyjnej.

**Wyłożenie II**

**Uwaga Nr 8**

**Data wpływu uwagi** – 10 marca 2020 r.

**Treść uwagi** – przeznaczenie działki pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.

**Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga** – działka nr 280, km 4, obręb Ozimek.

**Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga** –

B. R 4 – tereny rolnicze.

**Rozstrzygnięcie uwagi** – nieuwzględniona.

**Uzasadnienie :**

W obowiązującym „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ozimek” działka została przeznaczona pod tereny rolniczej przestrzeni produkcyjnej.

Część uwagi dotyczyła terenu A.MN52, który znajduje się w obszarze przyjętym uchwałą nr XXIV/217/20 Rady Miejskiej w Ozimku z dnia 28 września 2020 r. i nie uchylonej rozstrzygnięciem nadzorczym wojewody nr IN.I.743.59.2020.AB z dnia 05.11.2020 r.

**Uwaga Nr 9**

**Data wpływu uwagi** – 11 marca 2020 r.

**Treść uwagi** – wprowadzenie w projekcie planu zapisów dotyczących możliwości realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko na terenach przemysłowych.

**Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga** – działki nr 2106/500, 2107/500, 2184/500, 2129/500, obręb Schodnia.

**Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga** –

C. PU 2, C.PU 7, C.PU 8 – tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz usługowych.

**Rozstrzygnięcie uwagi** – nieuwzględniona w zakresie lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko.

**Uzasadnienie :**

W obowiązującym „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ozimek” na terenach przeznaczonych pod działalność produkcyjną, bazy i składy, magazyny oraz usługi wprowadzono zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko. W projekcie planu dopuszczono lokalizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko. Dopuszcza się rodzaje przedsięwzięć wymienionych w § 3 Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (t.j. Dz. U. z 2019 r., poz. 1839).

**Uwaga:** Część uwagi dotyczyła terenów C.PU2, C.PU8, które znajdują się w obszarze przyjętym uchwałą nr XXIV/217/20 Rady Miejskiej w Ozimku z dnia 28 września 2020 r. i nie uchylonej rozstrzygnięciem nadzorczym wojewody nr IN.I.743.59.2020.AB z dnia 05.11.2020 r.

### **Uwaga Nr 10**

**Data wpływu uwagi** – 24 marca 2020 r.

**Treść uwagi** – wprowadzenie w projekcie planu zapisów dotyczących możliwości realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko na terenach przemysłowych.

**Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga** – tereny przemysłowe wokół ciepłowni, obręb Schodnia.

**Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga** –

C. PU 2, C.PU 7, C.PU 8 – tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz usługowych.

**Rozstrzygnięcie uwagi** – nieuwzględniona w zakresie lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko.

#### **Uzasadnienie :**

W obowiązującym „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ozimek” na terenach przeznaczonych pod działalność produkcyjną, bazy i składy, magazyny oraz usługi wprowadzono zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko. W projekcie planu dopuszczono lokalizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko. Dopuszcza się rodzaje przedsięwzięć wymienionych w § 3 Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (t.j. Dz. U. z 2019 r., poz. 1839).

**Uwaga:** Część uwagi dotyczyła terenów C.PU2, C.PU8, które znajdują się w obszarze przyjętym uchwałą nr XXIV/217/20 Rady Miejskiej w Ozimku z dnia 28 września 2020 r. i nie uchylonej rozstrzygnięciem nadzorczym wojewody nr IN.I.743.59.2020.AB z dnia 05.11.2020 r.

### **Uwaga Nr 33**

**Data wpływu uwagi** – 30 marca 2020 r.

**Treść uwagi** – wniosek o przedłużenie o 3 miesiące, czyli do końca czerwca 2020 r. procesu opiniowania planu (część A), wniosek o odstąpienie od przekwalifikowania działek z terenów zielni publicznej na tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (część B).

**Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga** – działki nr 126/42, 222/8, obręb Ozimek (wniosek część B), obszar objęty planem (wniosek część A).

**Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga** –

B. MW 15 – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (wniosek część B).

**Rozstrzygnięcie uwagi** – nieuwzględniona.

#### **Uzasadnienie :**

Wniosek o przedłużenie o 3 miesiące procesu opiniowania planu miejscowego znacznie wydłuży termin zakończenia prac nad planem. Dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną przyjęto w projekcie planu ustalenie, że minimalna powierzchnia biologicznie czynna powinna wynosić 30 %.

**Uwaga:** Część uwagi dotyczyła terenu B.MW15, który znajduje się w obszarze przyjętym uchwałą nr XXIV/217/20 Rady Miejskiej w Ozimku z dnia 28 września 2020 r. i nie uchylonej rozstrzygnięciem nadzorczym wojewody nr IN.I.743.59.2020.AB z dnia 05.11.2020 r.

### **Wyłożenie III**

#### **Uwaga Nr 42**

**Data wpływu uwagi** – 28 lipca 2020 r.

**Treść uwagi** – wniosek o zmianę przeznaczenia działek pod działalność związaną z recyklingiem odpadów (składowanie, magazynowanie, przetwarzanie, odzysk, spalanie), w przypadku nieuwzględnienia uwagi wyłączenie działek z opracowywanego planu.

**Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga** – działki nr 1493/521, 161/521, 2031/521, 2304/500, 2107/500, 2106/500, 2129/500, 2326/200, 768/418, obręb Schodnia.

**Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga –**

C. PU 2, C.PU 7 – tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz usługowych.

**Rozstrzygnięcie uwagi – nieuwzględniona.**

**Uzasadnienie :**

W obowiązującym „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ozimek” na terenach przeznaczonych pod działalność produkcyjną, bazy i składy, magazyny oraz usługi wprowadzono zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko. W projekcie planu dopuszczono lokalizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko. Dopuszcza się rodzaje przedsięwzięć wymienionych w § 3 Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (t.j. Dz. U. z 2019 r., poz. 1839). Wyłączenie działek z opracowywanego planu miejscowego znacząco wydłuży termin zakończenia prac nad planem.

**Uwaga:** Część uwagi dotyczyła terenu C.PU2, który znajduje się w obszarze przyjętym uchwałą nr XXIV/217/20 Rady Miejskiej w Ozimku z dnia 28 września 2020 r. i nie uchylonej rozstrzygnięciem nadzorczym wojewody nr IN.I.743.59.2020.AB z dnia 05.11.2020 r.

## Uzasadnienie

### **w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miasta Ozimka, Nowej Schodni, części wsi Antoniów oraz części wsi Schodnia**

1. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miasta Ozimka, Nowej Schodni, części wsi Antoniów oraz części wsi Schodnia, zwany dalej planem został sporządzony na podstawie Uchwały Nr XX/136/16 Rady Miejskiej w Ozimku z dnia 21 marca 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miasta Ozimka, Nowej Schodni, części wsi Antoniów oraz części wsi Schodnia. Przedmiotowy plan miejscowy w zakresie określonym uchwałą intencyjną został przyjęty uchwałą nr XXIV/217/20 Rady Miejskiej w Ozimku z dnia 28 września 2020 r. Został on jednak w części uchylony rozstrzygnięciem nadzorczym Wojewody Opolskiego nr IN.I.743.59.2020.AB z dnia 05.11.2020 r. Niniejsza uchwała dotyczy wyłącznie terenów, którego dotyczyło rozstrzygnięcie nadzorcze wojewody.
2. Podjęcie uchwały zostało poprzedzone analizą obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miasta Ozimek - Schodnia Nowa w granicach administracyjnych, części wsi Schodnia Stara oraz części wsi Antoniów po wschodniej i zachodniej stronie ulicy Powstańców do skrzyżowania z ulicą Dylakowską, uchwalony Uchwałą Nr XXXVIII/245/01 z dnia 28 września 2001 r. (Dziennik Urzędowy Województwa Opolskiego z 2001 r. Nr 108, poz. 906) oraz analizą wniosków złożonych przez właścicieli nieruchomości o zmianę przeznaczenia swoich działek, głównie pod zabudowę mieszkaniową oraz usługową. Po dokonaniu szczegółowej analizy obowiązującego planu oraz złożonych wniosków w świetle ustaleń obowiązującego „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ozimek” stwierdzono zasadność opracowania planu.
3. Opracowany projekt planu nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ozimek”, przyjętego Uchwałą Nr XLI/367/14 Rady Miejskiej w Ozimku z dnia 24 marca 2014 r. i został sporządzony na mapie pozyskanej z państwowego zasobu geodezyjnego w Opolu.
4. Projekt planu poddany został procedurze formalno-prawnej określonej w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 741 ze zm.) oraz w ustawie z dnia 3 października 2008 roku o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 247 ze zm.). Zakres opracowania jest zgodny z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164 z 2003 r., poz. 1587). Projekt planu został zaopiniowany przez Gminną Komisję Urbanistyczno - Architektoniczną w Ozimku w dniu 31 sierpnia 2017 r.
5. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2–4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:
  - 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe: w projekcie planu określono przeznaczenie, które może być realizowane na wyznaczonych terenach oraz ustalono wskaźniki i parametry określające charakter zagospodarowania terenu i gabaryty zabudowy;
  - 2) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych: ustalenia projektu planu wprowadzają wymagania w zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, w tym między innymi wprowadzono zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych, podziemnych i gruntów, nakaz odprowadzenia ścieków przemysłowych po uprzednim ich oczyszczeniu na terenie własnym inwestora, nakaz uszczelnienia i skanalizowania powierzchni, na których może dojść do zanieczyszczeń substancjami ropopochodnymi lub chemicznymi, nakaz zneutralizowania substancji szkodliwych przed odprowadzeniem do zbiornika, nakaz ochrony wzdłuż cieków szaty roślinnej, a wzdłuż rzeki Mała Panew zadrzewień i zakrzewień, do projektu planu uzyskano zgody: Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na przeznaczenie gruntów rolnych klasy III o powierzchni 4,9790 ha na cele nierolnicze – GZ.tr.602.87.2019 z dnia 10 października 2019 r.; Ministra Środowiska na przeznaczenie gruntów leśnych Skarbu Państwa o powierzchni 1,5902 ha na cele nierolnicze i nieleśne – ES.2210.141.2018.SS z dnia 24 września 2018 r.;

- 3) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej: w projekcie planu wprowadzono ustalenia dotyczące ochrony obiektów zabytkowych wpisanych do rejestru zabytków i wpisanych do gminnej ewidencji zabytków, ochrony stanowisk archeologicznych oraz obszarów położonych w wyznaczonych na rysunku planu granicach strefy „B” ochrony konserwatorskiej;
- 4) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych: w projekcie planu nie wprowadzono ustaleń mających negatywny wpływ na zdrowie oraz bezpieczeństwo ludzi i mienia;
- 5) projekt planu nie wprowadza ustaleń mogących mieć negatywny wpływ na potrzeby osób niepełnosprawnych, między innymi ustalono w projekcie planu minimalną liczbę miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji;
- 6) walory ekonomiczne przestrzeni: w projekcie planu wprowadzono możliwość realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, mieszkaniowej wielorodzinnej, zabudowy mieszkaniowo - usługowej, zabudowy usługowej, obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, obiektów transportu samochodowego oraz usług, zabudowy zagrodowej, co wpłynie na wzrost wartości walorów ekonomicznych przestrzeni;
- 7) prawo własności: projekt planu uwzględnia prawo własności właścicieli nieruchomości poprzez uwzględnienie większości wniosków złożonych przez właścicieli, dotyczących planowanego sposobu zagospodarowania terenu oraz poprzez zapewnienie przewidzianych prawem możliwości udziału w procedurze planistycznej (składanie wniosków, wyłożenie do publicznego wglądu, dyskusja publiczna, składanie uwag), projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 15 października 2018 r. do 18 listopada 2018 r. (I wyłożenie), w dniach od 18 lutego 2020 r. do 17 marca 2020 r. (II wyłożenie) oraz w dniach od 16 czerwca 2020 r. do 14 lipca 2020 r.; projekt planu został ponownie wyłożony do publicznego wglądu w dniach 19 lipca 2021 r. do 9 sierpnia 2021 r. - wyłożenie obejmowało wyłącznie tereny, których dotyczyło rozstrzygnięcie nadzorcze wojewody nr IN.I.743.59.2020.AB z dnia 05.11.2020 r. - uwagi nie wpłynęły;
- 8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa: projekt planu nie wprowadza ustaleń mogących mieć negatywny wpływ na potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa, projekt planu był uzgodniony z właściwymi organami wojskowymi, ochrony granic i bezpieczeństwa państwa;
- 9) potrzeby interesu publicznego: projekt planu ustala wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych dla terenów dróg publicznych oraz terenów zieleni parkowej;
- 10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych: projekt planu uwzględnia potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej przez zapewnienie warunków realizacji infrastruktury technicznej, w tym sieci szerokopasmowych;
- 11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad projektem planu, zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych: poprzez obwieszczenia na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy i Miasta w Ozimku i Sołectw oraz ogłoszenia prasowe w lokalnej prasie, a także na stronach internetowych Urzędu informacji o przystąpieniu do sporządzenia planu oraz możliwości składania uwag i wniosków;
- 12) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności: w projekcie planu wprowadzono ustalenia dotyczące zaopatrzenia w wodę;
- 13) przy ustalaniu przeznaczenia poszczególnych terenów oraz określeniu zasad ich zagospodarowania, organ sporządzający plan sporządził oraz wykorzystał następujące analizy środowiskowe, ekonomiczne i społeczne:
  - a) Opracowanie ekofizjograficzne podstawowe dla gminy Ozimek, wykonane w 2005 r. przez ECOPLAN pod kierunkiem mgr Ryszarda Kowalczyka,
  - b) Prognoza oddziaływania na środowisko do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar miasta Ozimek, Nowa Schodnia, części wsi Antoniów oraz części wsi Schodnia, gmina Ozimek opracowana w 2021 r. przez mgr inż. Sabinę Gontarewicz-Dziwińską,
  - c) Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miasta Ozimka, Nowej Schodni, części wsi Antoniów oraz części wsi Schodnia, opracowana w 2021 r. przez mgr inż. Paulinę Godlejewską-Zaleską;
- 14) przy wyznaczaniu terenów pod nowe zainwestowanie uwzględniono wymogi wynikające z art. 1 ust. 4 w następującym zakresie:

a) struktura przestrzenna obszaru objętego planem została ukształtowana z uwzględnieniem dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego: w projekcie planu założono pełną obsługę terenów wyznaczonych w planie pod zainwestowanie, z istniejących i projektowanych dróg,

b) tereny zabudowy mieszkaniowej oraz usług zostały wyznaczone przy istniejących drogach publicznych lub w niewielkiej odległości od dróg, co umożliwi mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu,

c) rozwiązania przestrzenne projektu planu ułatwiają przemieszczanie się pieszych i rowerzystów – w projekcie planu na drogach publicznych dopuszczono realizację chodników, ścieżek rowerowych lub pieszo – rowerowych,

d) nowa zabudowa została wyznaczona w granicach obszaru o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej lub w jego bezpośrednim sąsiedztwie charakteryzującym się dobrym dostępem do sieci komunikacyjnej oraz w pobliżu terenów wyposażonych w sieci infrastruktury technicznej.

6. Działając na podstawie art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Burmistrz Ozimka dokonał oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ozimek oraz obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego wraz z analizą zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Ozimek.

W przedstawionej analizie wskazano na potrzebę wykonania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miasta Ozimka, Nowej Schodni, części wsi Antoniów oraz części wsi Schodnia. Ustalenia obowiązującego planu z 2001 r. są niezgodne z ustaleniami studium w zakresie planowanego układu drogowo – ulicznego, granic przeznaczenia terenów pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, usługową i w dolinie Małej Panwi.

Rada Miejska w Ozimku podjęła Uchwałę Nr XLVII/394/14 z dnia 15 września 2014 r. w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ozimek i planów miejscowych obowiązujących na terenie gminy. W związku z tym opracowanie projektu planu jest zgodne z wynikami przeprowadzonej analizy.

7. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy: możliwość lokalizacji zabudowy: mieszkaniowej jednorodzinnej, wielorodzinnej, usługowej, mieszkaniowo – usługowej, zagrodowej, obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, obiektów transportu samochodowego oraz usług spowoduje przyrost powierzchni obiektów budowlanych, co będzie skutkowało zwiększonymi wpływami z tytułu podatku od nieruchomości. Gmina poniesie również wydatki na inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, co wpłynie w pewnym stopniu na budżet gminy.

8. W związku z powyższym uchwała w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miasta Ozimka, Nowej Schodni, części wsi Antoniów oraz części wsi Schodnia, po wyczerpaniu procedury planistycznej może być przedłożona do uchwalenia Radzie Miejskiej w Ozimku.

H. Z.  
Inspektor  
  
Joanna Zielińska